

**FIJACION EN LISTA DE TRASLADOS (ARTÍCULOS 110 Y ARTÍCULO 101 DEL CODIGO PROCESAL)**

**TRASLADO ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS**

<b>RAD.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>TRASLADO</b>
2018-00160	VERBAL	JAIME ESCOBAR COMPAÑÍA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN Y OTROS	JEREMIAS OSPINA PARRA Y OTROS	ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS POR 3 DÍAS.

Para dar a las partes el traslado enunciado, se fija el presente aviso en el lugar público de la Secretaría del juzgado por el TERMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, hoy, VEINTIDOS (22) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2.021) siendo las 8 A.M.

<b>TRASLADO INICIA:</b>	<b>23 DE JUNIO DE 2.021 A LAS 8 DE LA MAÑANA</b>
<b>TRASLADO VENCE:</b>	<b>25 DE JUNIO DE 2021 A LAS 5 DE LA TARDE</b>
<b>DÍAS INHÁBILES:</b>	.....

*Cindy G<sup>2</sup> Palacio*

**CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO-SECRETARIA**



Señora  
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA CUNDINAMARCA**  
**E.S.D.**

**PROCESO** : VERBAL REIVINDICATORIO 2018-160  
**DEMANDANTE** : FIDECOMISO FA 1560 LA NIÑA Y OTRO  
**DEMANDADOS** : JERMIAS OSPINA PARRA, JAIRO OSPINA PARRA, DAVID  
OSPINA PARRA, MARCO ENOVER CARRILLO Y CARLOS  
DAVID AVILA SANCHEZ e IDENTERMINADOS

**LAURA FERNANDA GOMEZ DE LOS RIOS**, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.454.489, expedida en la ciudad de Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional No. 223429, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial del señor, **GEREMIAS OSPINA PARRA**, me permito dirigirme a su honorable despacho con el fin proponer las siguientes excepciones previas así:

### **EXCEPCIONES PREVIAS**

#### **EXCEPCIONES PREVIAS**

1. INVOCO LA ENUNCIADA EN EL NUMERAL 4 DEL ARTICULO 100C.G.P.

a) INCAPACIDAD INDEBIDA DEL DEMNADANTE, POR REPRESENTACION LEGAL, es de precisar que la señora MILENA BETRIZ ARAUJO ANGARITA, persona que otorga el poder al apoderado judicial para iniciar el presente proceso carece de legitimidad, toda vez que el certificado de existencia y Representación de la Compañía ACCION FIDUCIARIA S.A emitido por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA, la misma crece de FACULTADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS, pues en el Parágrafo dicho certificado se estipula que " La Junta Directiva Podrá designar Representantes legales de la Fiduciaria para asuntos judiciales y administrativos para que comparezcan, asistan actúen y la representen en las etapas y audiencias de conciliación a realizar en cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, en los asuntos relacionados con quiebras, concordatos y concursos acreedores; así como para que reciba notificaciones y constituya apoderados Judiciales que representen a la sociedad en procesos que se ventilen en su contra o a su favor en cualquier jurisdicción o cualquier otra función que determine la junta directiva".

b) La parte demandante según el libelo de la demanda es el fidecomiso FA 1560 - LA NIÑA y JAIME RODRIGO ESCOBAR LOPEZ EN CALIDAD DE FIDECOMITENTE, sin embargo el parte introductoria de la demanda se manifiesta que el apoderado judicial actúa en nombres y representación de Jaime escobar y compañía SAS EN LIQUIDACION que es una persona diferente a Jaime Rodrigo escobar López, LO QUE NOS LLEVA a , concluir que si el demandante es JAIME RODRIGOOM ESCOBAR LOPEZ , el no ha otorgado poder a ningún apoderado judicial, en caso contrario que si el demandante es AJIEME ESCOBAR Y COMPAÑÍA SAS EN LIQUIDACION la parte demandante no lo han manifestado así en el proceso.

Adicionalmente si el demandante también es JAIME ESCOBAR Y COMPÑIA SAS EN LIQUIDACION debió acreditarse la calidad o interés que le asiste en le proceso

2. INVOCO LA ENUNCIADA EN EL NUMERAL 5 DEL ARTICULO 100 C.G.P.

a) INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENCIONES, El coadyuvante de la parte demandante es decir la SOICIEDAD JAIME ESCOBAR Y COMPAÑIA SAS EN LIQUIDACION , no acredito el interés que le asiste en el proceso máxime cuando los beneficiarios del fidecomiso son totalmente diferentes al fideicomitente pues solo ostenta esta calidad el señor JAIME RODRIGO ESCOBAR LOPEZ como consta por la certificación expedida por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A de fecha 12 de junio del año 2018 donde consta que ostentan la calidad y de beneficiarios las siguientes personas (ALEIDA LOPEZ , CLARA SOFIA ESCOBAR LOPEZ , JAIME RODRIGO ESCOBAR LOPEZ Y PABLO CESR ECOBAR LOPEZ)

b)Fundamentamos esta causal en el hecho que el demandante pretende reivindicar diferentes predios ( EL TRIANGULO II, las parcelas de 1 al 23 PARCELACION LOS MANANTIALES ) y a su vez demanda a las siguientes personas JAIRO OSPINA PARRA , GEREMIAS OSPINA PARRA, DAVID OSPINA PARRA, MARCOS ENOVER CARRILLO , CARLOS DAVID AVILA SANCHEZ sin embargo no indica que predio esta poseyendo cada uno de los demandados y tampoco manifiesta si todos los demandados están poseyendo en común y proindiviso la totalidad de los predios, es decir no se identifica claramente los hechos con la pretensión.

c) No haber agotado el requisito de procedibilidad consagrado en el artículo 590 del C.G.P. Con fundamento en lo anterior me permito citar la sentencia (Tribunal Superior de Bogotá, D.C., auto del 29 de agosto de 2008.Radicado 11001310301320070060001.Magistrado Ponente. GERMAN VALENZUELA VALBUENA, donde determina que la medida cautelar de la inscripción de la demanda debe cumplir con la finalidad para que fue creada y no como un mecanismo de evadir el requisito de procedibilidad, caso que podemos observar en el proceder de la parte actora.

"El artículo 38 de la Ley 640 del año 2001 consagra el requisito de procedibilidad en asuntos civiles, previniendo que "Si la materia de que se trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción civil en los procesos declarativos que deban tramitarse a través del procedimiento ordinario o abreviado, con excepción del proceso de expropiación y los divisorios".

Y el inciso quinto del artículo 35 de la misma codificación estatuye que puede práctica de medidas cautelares.

Sin embargo, tal prerrogativa para el demandante no procede de manera irrestricta, como lo entiende le censura, pues para que la solicitud de medida cautelar permita que se abra paso le demanda sin cumplir con el requisito de procedibilidad, es indispensable que se trate de una cautela procedente. De no ser así, cualquiera evadiría dicha exigencia legal, con el solo pedir la medida cautelar que se le ocurra, por improcedente que resultare, posibilidad que este lejos del espíritu de la norma citada.

Entonces, imperioso resultaba advertir sobre la procedencia de la inscripción de la demanda, para lo cual había que ver si el libelo versaba "sobre dominio u otro derecho real principal, en bienes muebles o inmuebles, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, sobre una universalidad de bienes, de hecho, o de derecho", conforme dispone el numeral 1 del artículo 690 del estatuto procesal civil.

Ciertamente el Juez del conocimiento observo la improcedencia de la medida cautelar deprecada, pues la verdad, tal y como señalo al resolver el recurso de reposición, las pretensiones principales apuntan, en esencia, a que se declare la nulidad parcial del reglamentó de propiedad horizontal el edificio Madrigal, como de su reforma, a fin de que subsane los vicios que afectan los mismos en cuanto a las áreas privadas comunes, linderos generales y otros aspectos, mediante la Elaboración de un nuevo reglamento, de todo lo cual se sigue que en manera alguna se halle en debate un derecho dominio. Tampoco las pretensiones subsidiarias controvierten el derecho de dominio u otro derecho real principal, toda vez que con ellas se busca que los demandados elaboren nuevamente los planos del edificio referido en la demanda, demoliendo todas las construcciones levantadas en las áreas comunes".

Por manera que como la medida cautelar es improcedente, los demandantes debían agotar el requisito de procedibilidad, y como no lo hicieron, se imponía el rechazo de plano de la demanda, lo cual es suficiente para confirmar la decisión censurada.

En tal virtud y con base en la sentencia que señalo como fundamento derecho solicito a su señoría con el mayor respeto y admiración se tenga en cuenta como precedente Jurisprudencial y se revoque el auto admisorio de la demanda por falta de requisito de procedibilidad en razón que la medida cautelar incoada por la parte demandante no cumple con la finalidad establecida por el legislador y se le dé el tratamiento de improcedente.

Otro concepto emitido por Honorable Magistrado Sala Civil Tribunal Superior de Bogotá Dr. MARCO ANTONIO ARVELAEZ GOMEZ (Régimen de Medidas Cautelares en El Código General del Proceso, Escuela Jurídica Rodrigo Lara Bonilla, Capitulo 2.2.2 Numeral 2.2.2.12 Pag. 72 ,73 y 74 Asuntos en los que Procede La inscripción de la demanda: manifiesta:

"Ahora bien, dos posiciones deben hacerse en este momento:

La primera, que no toda discusión sobre un derecho real principal viabiliza la inscripción de la demanda. Es el caso de los procesos en los que se ejerce la acción reivindicatoria, porque sin negar que el demandante debe probar la propiedad sobre el bien cuya reivindicación solicita, esa sola circunstancia no traduce que pueda decretarse la inscripción. Al fin y al cabo, una cosa es que el derecho real principal sea objeto de prueba, y otra bien diferente que como secuela de la pretensión pueda llegar a sufrir alteración la titularidad del derecho.

Obsérvese que la acción dominical, si el juez concede la pretensión es porque el demandante era dueño con mejor derecho a la posesión sobre el bien; la sentencia no le da el derecho real de dominio, ni este sufre mutación como consecuencia del fallo judicial; aunque el juez declare que el libelista es propietario, ese pronunciamiento simplemente reconoce una situación jurídica, pero no le quita el derecho real al demandado para dárselo al demandante. Y esto vale a un para aquellos casos en que existe enfrentamiento de títulos, por que el triunfo del demandante simplemente traduce que el siempre fue el titular del derecho real, sin que la sentencia la agregue nada a su derecho".

3. Según el concepto de la finalidad de las medidas cautelares emitido por el Honorable catedrático y miembro de la Academia Colombiana de Jurisprudencia Dr. HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, en su libro Código General del Proceso, Parte General Pag.1078 numeral 5 manifiesta " El código opto por no consagrar el proceso cautelar como un tercer genero de proceso contencioso, razón por la cual

no existe ninguna referencia legal del mismo; se regulan las medidas preventivas como una institución de carácter general aplicable a todos los procesos, y en el libro IV solo se trata de las que denomine medidas cautelares reales y personales, es decir, las que se practican respecto de bienes del deudor con el específico fin de buscar que no sea ilusoria la sentencia que se dicte en el proceso al cual acceden o respecto de personas en especial para protegerlas, pero las probatorias no se mencionan en dicho libro IV".

Razón por la cual la medida cautelar de la inscripción de la demanda sobre un bien que no es del demandado no cumple con la finalidad y el alcance de su creación, más aun cuando el mismo legislador establece en el artículo 591 "inscripción de la demanda" del Código general del Proceso inciso 1. "El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado" fundamento que es determinante para hacer de la medida un mecanismo improcedente en procesos como el que nos ocupa.

Otro factor fundamental en que el legislador se basó para la exigibilidad de la conciliación en los procesos que son susceptibles de transar, es lograr el acercamiento de las partes para lograr una amigable composición y evitar el desgaste de la justicia, argumento que solicito a su honorable despacho sea tenido en cuenta y acceda a mi petición de revocar el auto admisorio de la demanda.

3. INVOCO LA EXCEPCION PREVIA ENUNCIADA EN EL NUMERAL 9 DEL ARTICULO 100 DEL C.G.P, NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

Fundamento esta excepción en el hecho que la parte actora se limito a citar a unos pocos poseedores, desconociendo la situación actual del predio y sus poseedores situación que se pudo obviar si parte demandante hubiera cumplido con la obligación legal de haber efectuado la conciliación como requisito de procedibilidad y no haber utilizado el decreto de una medida cautelar que solamente afecta a la parte demandante y no involucra a las partes demandadas.

4. INVOCO LA EXCEPCION PREVIA ENUNCIADA EN EL NUMERAL 8 DEL ARTICULO 100 DEL C.G.P, PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO.

Fundamento esta excepción en el hecho que la parte demandante instaura denuncia penal por los mismos hechos con el radicado 110016000049201314582 y denuncia radicada 1100160000492014-01483 sin que a la fecha se halle pronunciado fallo.

Cordialmente,

De la señora Juez,

**LAURA FERNANDA GOMEZ DE LOS RIOS**  
C.C.No.52.454.489, de Bogotá  
T.P. No. 223429 del C. S. de la J.

**FIJACION EN LISTA DE TRASLADOS (ARTÍCULOS 110 Y ARTÍCULO 319 DEL CODIGO PROCESAL)**

**TRASLADO RECURSO DE REPOSICION**

<b>RAD.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>TRASLADO</b>
2020-00018	ORDINARIO LABORAL	JOSE DANILO RODRIGUEZ CEPEDA	HENRY MAHECHA Y JOSÉ RAMIRO MAHECHA	TRASLADO POR TRES (3) DIAS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA 25 DE MAYO DE 2021, INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDANTE

Para dar a las partes el traslado enunciado, se fija el presente aviso en el lugar público de la Secretaría del juzgado por el TERMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, hoy, VEINTIDOS (22) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2.021) siendo las 8 A.M.

<b>TRASLADO INICIA:</b>	<b>23 DE JUNIO DE 2,021 A LAS 8 DE LA MAÑANA</b>
<b>TRASLADO VENCE:</b>	<b>25 DE JUNIO DE 2,021 A LAS 5 DE LA TARDE</b>
<b>DÍAS INHÁBILES:</b>	



**CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO-SECRETARIA**

Señora Doctora  
**ANA CONSTANZA ZAMBRANO GONZÁLEZ**  
**H. JUEZA DE LA REPÚBLICA**  
**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**  
RAMA JUDICIAL – REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Villeta, Cundinamarca  
E. S. D.

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN**

REF. Naturaleza: Ordinario Laboral de Primera Instancia  
Número: 2020 - 00018  
Demandante: JOSE DANILO RODRIGUEZ CEPEDA  
Demandados: HENRY MAHECHA  
JOSE RAMIRO MAHECHA

**MIGUEL ANGEL MARTINEZ GUERRERO**, persona mayor de edad, domiciliado y residenciado en el municipio de Villeta (Cundinamarca), identificado civilmente con la Cédula de Ciudadanía No. 1.077.970.474 expedida en Villeta (Cundinamarca), Abogado en ejercicio y Titular de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 276.740 del Consejo Superior de la Judicatura. Apoderado del demandante, el trabajador **JOSE DANILO RODRIGUEZ CEPEDA**, persona mayor de edad, domiciliado y residenciado en el municipio de Villeta Cundinamarca, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.283.006 expedida en Villeta, en su condición de **TRABAJADOR**. A través de este medio me dirijo respetuosamente a usted, con el fin de **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** del auto proferido por su Honorable Despacho, el día 25 de mayo de 2021 dentro del proceso de la referencia, mediante el cual da por contestada la demanda y adicional a ello reconoce personería jurídica al abogado **JOSE ELIAS PUENTES MARTINEZ**, de manera respetuosa me permito solicitarle que se tenga por no contestada la demanda, debido a que en el escrito de contestación supuestamente presentado por el abogado **JOSE ELIAS PUENTES MARTINEZ** no se allegó **PODER ESPECIAL** para representar a los aquí demandados, los señores **HENRY MAHECHA y JOSE RAMIRO MAHECHA**, es decir que el abogado antes mencionado no cuenta con el derecho de postulación para representarlos, además de eso valga la pena mencionarlo tampoco el escrito se encuentra debidamente suscrito o firmado, como tampoco fue enviado desde su correo personal, sino de otro completamente distinto al mencionado en la parte de notificaciones.<sup>1</sup> De acuerdo con el artículo 31 del Código Procesal del Trabajo y de la Seguridad Social, quien en su párrafo primero menciona: “ (...)La contestación de la demanda deberá ir acompañada de los siguientes anexos: 1. El poder, si no obra en el expediente. (...)”

Por los motivos anteriormente expuestos, solicito muy respetuosamente sea corregido el auto proferido por su Honorable Despacho y en su lugar se tenga por no contestada la demanda en razón a que dentro del escrito de contestación no se anexó **EL PODER**, y por ende el abogado no cuenta con el derecho de postulación para representar a los demandados, todo esto con el fin de evitar posibles nulidades

<sup>1</sup> Por favor revisar en el vínculo del proceso, en el cuaderno mencionado contestación demanda, se evidencia en la primera página que el documento fue enviado desde la dirección de correo electrónico <dulcesydulces.com@gmail.com> , y el correo del abogado el cual aparece en el escrito es el siguiente: joespumar@hotmail.com

procesales de conformidad con lo estipulado en el artículo 133 del CGP en su numeral 4 menciona : “(...) 4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder. (...)”

Del señor Juez,

Atentamente,



**MIGUEL ANGEL MARTINEZ GUERRERO**

C.C: 1.077.970.474 DE VILLETA

T.P: 276.740 DEL C.S DE LA J

**FIJACION EN LISTA DE TRASLADOS (ARTÍCULOS 110 Y ARTÍCULO 319 DEL CODIGO PROCESAL)**

**TRASLADO RECURSO DE REPOSICION**

<b>RAD.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>TRASLADO</b>
2018-00251	VERBAL ACUMULADO	JAIME ALBERTO TINOCO YONCHES	FAIBER YESID TINOCO HERNANDEZ	TRASLADO POR TRES (3) DIAS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA 25 DE MAYO DE 2021, INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDANTE

Para dar a las partes el traslado enunciado, se fija el presente aviso en el lugar público de la Secretaría del juzgado por el TERMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, hoy, VEINTIDOS (22) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2.021) siendo las 8 A.M.

<b>TRASLADO INICIA:</b>	<b>23 DE JUNIO DE 2,021 A LAS 8 DE LA MAÑANA</b>
<b>TRASLADO VENCE:</b>	<b>25 DE JUNIO DE 2,021 A LAS 5 DE LA TARDE</b>
<b>DÍAS INHÁBILES:</b>	



**CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO-SECRETARIA**

Señora

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA

E.S.D.

Ref.: Verbal No. 2018-00251 acumulado 2017-00098

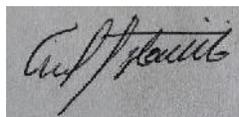
Evaristo Ortiz Castillo en mi condición de apoderado del señor Jaime Alberto Tinoco Yonches, comedidamente me dirijo al despacho de la señora Juez, para solicitarle se sirva revocar una parte del auto proferido por su despacho en el numeral 1, en el que expresa tener en cuenta que el traslado de las excepciones propuestas venció en silencio.

El anterior pedimento obedece a que la parte demandada PRODESA & CIA. S.A., no me envió a mi correo electrónico copia de las excepciones propuestas, como lo ordena el artículo 8 del decreto 806 de 4 de junio de 2020.

Con el propósito de demostrar la anterior afirmación, le solicito a la señora Juez se sirva oficiar a PRODESA & CIA. S.A. en este sentido para confirmar que dicha entidad no envió copia de las excepciones que propuso la demandada.

Vale la pena recordar que el pasado 19 de enero de 2021, yo reenvié el correo electrónico que recibí por parte de PRODESA & CIA. S.A., al Juzgado a su digno cargo, con copia a PRODESA & CIA. S.A., correo referente a la respuesta al citatorio por parte de Prodesa & Cía. S.A.; quedando así establecido que conocen mi correo electrónico.

De la señora Juez, atentamente.



Evaristo Ortiz Castillo

C.C. 3.243.629 Villeta

T.P. 43.889 C. S. de la J.

**FIJACION EN LISTA DE TRASLADOS (ARTÍCULOS 110 Y ARTÍCULO 319 DEL CODIGO PROCESAL)**

**TRASLADO RECURSO DE REPOSICION**

<b>RAD.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>TRASLADO</b>
2018-00269	INSOLVENCIA PERSONA NATURAL COMERCIANTE	JAVIER DIAZ TORRES		TRASLADO POR TRES (3) DIAS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA 25 DE MAYO DE 2021, INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDANTE

Para dar a las partes el traslado enunciado, se fija el presente aviso en el lugar público de la Secretaría del juzgado por el TERMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, hoy, VEINTIDOS (22) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2.021) siendo las 8 A.M.

<b>TRASLADO INICIA:</b>	<b>23 DE JUNIO DE 2,021 A LAS 8 DE LA MAÑANA</b>
<b>TRASLADO VENCE:</b>	<b>25 DE JUNIO DE 2,021 A LAS 5 DE LA TARDE</b>
<b>DÍAS INHÁBILES:</b>	



**CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO-SECRETARIA**

Señora  
**JUEZ 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA, CUNDINAMARCA**  
E. S. D.  
Ciudad

**Referencia:** Proceso de Reorganización de Pasivos de **JAVIER DÍAZ TORRES**  
Radicado No. **2018-000269**.

**Asunto:** Recurso de Reposición y en subsidio Apelación.

**JAVIER DÍAZ TORRES**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 3.085.319 y domiciliado en el municipio de Villeta, en mi calidad de Persona Natural Comerciante, respetuosamente me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN** contra el Auto de fecha 25 de mayo de 2021, proferido por este Juzgado, mediante el cual se decretó el desistimiento tácito y la terminación del Proceso de la referencia.

### **I.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD**

De acuerdo con la Sentencia C-173 de 2019 de la Corte Constitucional, Magistrado Ponente Carlos Bernal Pulido, el Desistimiento Tácito es entendido como una sanción procesal que se configura ante el incumplimiento de las cargas procesales por parte del demandante. En ese mismo sentido, en Sentencia C -553 de 2016 de la misma Corporación, Magistrado Ponente Aquiles Arrieta Gómez, se dispuso que la figura del Desistimiento Tácito constituye una sanción para el demandante negligente.

Por su parte, el numeral 7 del artículo 6 de la Ley 1116 de 2006, establece que contra la providencia mediante la cual se impongan sanciones procede el recurso de apelación, así:

***“Artículo 6. Competencia. (...)** Las providencias que profiera el juez civil del circuito dentro de los trámites previstos en esta ley, solo tendrán recurso de reposición, a excepción de las siguientes contra las cuales procede el recurso de apelación, en el efecto en que respecto de cada una de ellas se indica:*

*(...)*

*7. Las que impongan sanciones.”*

En concordancia con lo anterior, el literal e) del artículo 317 del C.G. del P., a su vez establece que la providencia que decreta el desistimiento tácito es susceptible del recurso de apelación:

***“Artículo 317. Desistimiento Tácito.***

*(...)*

*e) La providencia que decreta el desistimiento tácito se notificará por estado y será susceptible del recurso de apelación en el efecto suspensivo.”*

Finalmente, los numerales 7 y 10 del artículo 321 del C.G. del P. establecen que dentro de los autos apelables proferidos en primera instancia, se encuentran los que por cualquier causa le pongan fin al proceso y los demás que estén expresamente señalados en ese mismo Código:

***“Artículo 321. Procedencia.** Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.*

***También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:***

*(...)*

- 7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.  
(...)  
10. Los demás expresamente señalados en este código.”*

De acuerdo con lo expuesto, el recurso de apelación mediante el cual se pretende impugnar la providencia de fecha 25 de mayo de 2021, proferida por este Despacho, es procedente de conformidad con el numeral 7 del artículo 6 de la Ley 1116 de 2006, los numerales 7 y 10 del artículo 321 del C.G. del P., y el literal e) del artículo 317 del mismo Código. Asimismo, de conformidad con el numeral 2 del artículo 322 del C.G. del P., es válido interponerlo en subsidio de la reposición.

Con relación a la oportunidad para interponer el mencionado recurso, el artículo 322 del C.G. del P. establece que el término procesal es de tres (3) días contados a partir del día siguiente a la notificación por estado del Auto que se pretende recurrir. De conformidad con lo anterior, en el presente caso el Recurso se presenta dentro del término, teniendo en cuenta que el Auto objeto de impugnación, mediante el cual este Despacho decidió decretar el desistimiento tácito y la terminación del Proceso, se notificó el 26 de mayo de 2021.

## **II.- PETICIÓN**

1.- Revocar el Auto de fecha 25 de mayo de 2021, proferido por este Juzgado, mediante el cual se decretó el desistimiento tácito y la terminación del Proceso de la referencia.

## **III.- FUNDAMENTOS**

1.- Mediante Auto de fecha 12 de marzo de 2021, notificado por estado el 15 de marzo de 2021, esta Oficina Judicial requirió a la Persona Natural Comerciante para que pusiera a consideración del Juzgado la actualización de los estados financieros y el estado contable y/o inventario de activos y pasivos, para evaluar la situación del deudor, el estado actual del proceso de reorganización y la certificación sobre el pago oportuno de las obligaciones, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del Auto Admisorio de la Solicitud de Reorganización.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el Despacho otorgo al Comerciante el término de 30 días, so pena de dar aplicación a las disposiciones del art. 317 del C.G. del P. que regulan la figura del Desistimiento Tácito.

2.- Mediante Auto de fecha 25 de mayo de 2021, este despacho resolvió decretar el Desistimiento Tácito en el presente proceso y por consiguiente la terminación del mismo, por cuanto considero que no se dio cumplimiento a lo dispuesto en la providencia mencionada en el numeral anterior, a pasar de haberse dado respuesta al requerimiento mediante Memorial enviado a la dirección electrónica del Juzgado el día 04 de mayo de 2021.

3.- Se debe manifestar de manera respetuosa que este despacho no ha realizado la valoración probatoria de la información remitida el día 10 de octubre de 2019 por parte de este extremo procesal para proferir la providencia expuesta en el numeral anterior. La información financiera radicada a instancias de esta autoridad judicial consta precisamente de la información requerida por el despacho, esto es, la actualización del inventario de activos y pasivos, desarrollado en cuadros explicativos de los Estados Financieros.

3.- Sobre la figura del Desistimiento Tácito y su procedencia en los Procesos de Reorganización, tanto la Corte Constitucional en Sentencia C-263 de 2002, Magistrado Ponente Álvaro Tafur Galvis, como la Superintendencia de Sociedades en Auto 400-000112 del 01 de septiembre de 2015 y en Oficio 220-

032987 del 02 de marzo de 2018, han establecido que los Procesos de Reorganización no son susceptibles de terminar por desistimiento tácito, por cuanto son asuntos de interés general a través de los cuales se busca proteger el principio de igualdad y los intereses de los acreedores.

La Corte Constitucional en la Sentencia mencionada, citada por la Superintendencia de Sociedades en el Auto y el Oficio precitados, sostuvo lo siguiente:

*“Ahora bien, **los procesos concursales, ya sean acuerdos de pago o liquidaciones patrimoniales participan de una misma estructura conceptual**, así se destinen a la conservación y recuperación de la empresa o a la satisfacción ordenada del crédito **por cuanto i) son asuntos de interés general**, ii) convocan a todos los acreedores, iii) vinculan la totalidad de los bienes del deudor, y iv) han de dejar zanjadas las diferencias surgidas entre el deudor y sus acreedores, a causa del incumplimiento del primero<sup>[3]</sup>.*

*<sup>[3]</sup> **En virtud del interés general que revisten los procesos concursales no terminan por desistimiento ni les son aplicables las normas sobre perención**; por razón del principio de igualdad los acreedores de la misma naturaleza deben recibir igual trato sin considerar la fecha de exigibilidad y presentación de los créditos, y por causa de la plenitud concursal estos procesos atraen los activos y pasivos del deudor y resuelven las diferencias en relación con las mismas. Al respecto se pueden consultar, entre otras, las sentencias C-397 de 1995, C-233 de 1997, C-586 y C-1143 de 2001. Y las sentencias de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de 8 de junio de 1979, 10 de diciembre de 1999, y 5 de octubre de 1992, entre otras.”*

En estas condiciones señora Juez, es evidente que en el presente caso resultaba inaplicable la figura del desistimiento tácito, por cuanto se trata de una figura procesal que no opera en este tipo de procesos. Por lo anterior, respetuosamente solicito se revoque el Auto aquí impugnado y se le dé continuación al presente trámite.

4.- Finalmente, me permito anexar al presente Memorial, la constancia de radicación del memorial que contiene la Actualización del Estado de Inventario de Activos y Pasivos o Actualización Contable del comerciante aquí suscrito; la fecha de recepción de dicho memorial data del 10 de octubre de 2019.

#### IV.- ANEXOS

- 1.- Constancia de radicación de la Información Financiera del 10 de Octubre de 20019.
- 2.- Copia Sentencia Corte Constitucional c-263 de 2002 M.P Álvaro Tafur Galvis.
- 3.- Copia Auto 400-00112 del 01 de Septiembre de 2015, emitido por la Superintendencia de Sociedades.
- 4.- Copia Oficio 220-032287 del 02 Marzo de 2018, emitida por la Superintendencia de Sociedades.

De la señora Juez, atentamente,



**JAVIER DÍAZ TORRES**  
**C.C. 3.085.319**  
**Persona Natural Comerciante**

Villete, 30 de mayo de 2021.

**FIJACION EN LISTA DE TRASLADOS (ARTÍCULOS 110 Y 444 DEL CODIGO PROCESAL)**

**TRASLADO OBJECIONES RENDICION DE CUENTAS**

<b>RAD.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>TRASLADO</b>
2016-00244	DIVISORIO	CARLOS ARTURO ABONDANO LEON	BLANCA MYRIAM ABONDANO LEON Y OTROS	TRASLADO POR TRES (3) DÍAS DEL ESCRITO DE OBJECCIÓN AL AVALÚO.

Para dar a las partes el traslado enunciado, se fija el presente aviso en el lugar público de la Secretaría del juzgado por el TERMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, hoy, VEINTIDOS (22) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2.021) siendo las 8 A.M.

<b>TRASLADO INICIA:</b>	<b>23 DE JUNIO DE 2021 A LAS 8 DE LA MAÑANA</b>
<b>TRASLADO VENCE:</b>	<b>25 DE JUNIO DE 2021 A LAS 5 DE LA TARDE</b>
<b>DÍAS INHÁBILES:</b>	NINGUNO



**CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO-SECRETARIA**

## observaciones y objeciones avaluo - REF 2016-244 DIVISORIO

ESMERALDA ABONDANO LEON <eabondanol@hotmail.com>

Dom 2/05/2021 8:07 PM

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Villeta <jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (5 MB)

OBSERVACIONES Y OBJECCIONES AL DICTAMEN DIVISORIO ABONDANO .pdf; 01 Avalúo Cabaña Esperanza (2).pdf; 02 Avalúo El Carmen (1).pdf; Hoja de vida JHJ.pdf; el recuerdo avalup.pdf;

Buenos días, cordial saludo.

Adjunto los documentos relacionados con la objeción al avaluó

Agradezco me confirme el recibido

atte.

ESMERALDA ABONDANO LEON

**Doctora**

**ANA CONSTANZA ZAMBRANO GONZALEZ**

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA**

**E. S. D.**

**PROCESO**

**DIVISORIO**

**DEMANDANTE**

**CARLOS ABONDANO LEON**

**DEMANDADO**

**MYRIAM ABONDANO Y OTROS**

**RADICACION**

**2016-244**

**ASUNTO**

**OBSERVACIONES AL AVALUO**

**ESMERALDA ABONDANO LEON**, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, abogada titulada y en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de demandada y apoderada de los demandados, en el proceso de la referencia, y dentro de término señalado, me permito, descorrer traslado de la del avalúo presentado por la parte demandante, el día 28 de julio de 2020, y así mismo, presentar las observaciones, objeciones y allegar avaluo diferente, lo anterior de conformidad con lo ordenado en el No. 2 del artículo 444 del C.G.P., habida las siguientes:

#### **A. Consideraciones preliminares**

1. Como se refleja en la contestación de la demanda presentada en su despacho el 21 de junio de 2017, no es interés de esta parte oponernos al trámite de la acción, por el contrario, es nuestro interés contribuir con lealtad procesal al buen desempeño y a la culminación del proceso. Es por ello, que no hemos manifestado oposición alguna, como se verifica en la

contestación de la demanda y muy por el contrario, nos allanamos a todas y cada una de las pretensiones de la demanda.-

2. Como no es el interés de los demandados permanecer en estado de indivisión, sino lograr poner fin al proceso, vemos con preocupación que la actualización del avalúo presentada por la parte demandante el 28 de julio de 2020, rebasa los parámetros de valorización, circunstancia contraproducente que puede dificultar y obstaculizar la participación de los posibles interesados en el remate.

Es evidente que el la actualización del avaluo ha sido dispendiosa, en punto, que este trámite ha generado **serios perjuicios económicos a los comuneros**, si se observa, la pésima administación que ha dado la firma designada como secuestre, hecho que será materia de otro escrito.

3. Los avalúos deben reflejar objetivamente el valor de los inmuebles sujetos a examen y no señalar proyecciones subjetivas que alteren la estimación real de los inmuebles.
4. Con el propósito de presentar las observaciones y objeciones al avalúo presento a usted un cuadro contentivo y comparativo de los avalúos presentados por la parte demandante en diferente etapa procesal y que reposan en el despacho así:

<b>PREDIO</b>	<b>VALOR DEL PREDIO DE CONFORMIDAD CON AVALUO APORTADO EN ESCRITO DE DEMANDA</b>	<b>ACTUALIZACION DE AVALUO , PRESENTADO EL 28 DE JULIO DE 2020</b>
	<b>AÑO 2016</b>	<b>2020</b>
EL RECUERDO	836.361.696	1.462.055.000
EL CARMEN	55.383.824	114.942.000
CABAÑA Y ESPERANZA	193.346.730	376.000.000

## **B. OBSERVACIONES, REPAROS Y OBJECCIONES A LA ACTUALIZACION DEL AVALUO**

1. Como se aprecia en el cuadro comparativo, en un periodo no superior a cuatro (4) años, el valor de la actualización del avalúo resulta desproporcionada, sin que exista estudio de suelos que permita justificar este aumento y sin que en el mismo, se argumente y justifique las razones de incremento, cuando los índices de incremento anual en predios rurales, comercialmente se presenta en índices que oscilan entre 5 y 7% y en materia catastral en 3 %
2. El incremento de la actualización del avalúo, supera el 75% , rebasa la meta inflación y los factores de valorización, sin que exista atributo físicos y/o valor potencial del suelo que definen un valor de existencia de la tierra como un recurso de potencial agrícola;

<b>PREDIO</b>	<b>PRESENTADO CON LA DEMANDA - 2016</b>	<b>ACTUALIZADO – 28 DE JULIO DE 2020</b>	<b>INDICE O PORCENTAJE DE INCREMENTO ( APROX)</b>
EL RECUERDO	836.361.696	1.462.055.000	74.81%
EL CARMEN	55.383.824	114.942.000	107%
CABAÑA-ESPERANZA	193.346.730	376.000.000	95%

3. Los valores comerciales comparativos definidos en el último avalúo, para estos tres predios, presentan incrementos sensiblemente diferentes, 74.8%, 95% y 107%., sin explicación o argumento técnica que predios ubicados en el mismo sector, con la misma vocación de uso y sin afectaciones o

mejoras que los diferencien, presenten incrementos tan dispares y desproporcionados como los aquí relacionados, con una brecha superior al 30%, lo que pone en entredicho la idoneidad del avalúo practicado.

4. No existe cambio de normatividad o actualización de la misma que potencie el índice de construcción que amplie de manera alguna el uso del suelo, de tal manera, que permita ser productivo. Es un predio rural distante del casco urbano, de grandes dimensiones, que no permite especulación alguna, de cara a inmueble urbanos y de pequeñas dimensiones .
5. El estudio de mercado realizado para construcción del avalúo, se aprecia el nivel especulativo de propietarios " que no tienen la necesidad de vender" y solo están frente a una expectativa de que se le haga una oferta, esto se aprecia en gran números de corredores inmobiliarias, en el innumerable avisos los que ya se ven envejecidos, rotos, descoloridos, que dan muestra de llevar mucho tiempo fijados.
6. La actualización del avalúo realizada por la parte demandante carece de identificación legal como lo reza textualmente el avaluo "*.... Artículo 8 identificación legal " pendiente certificación de uso del suelo con la normatova urbanística por el cliente ...."* Y no se entiende entonces como se verifico la concordancia de la regalemtación, sino se tiene constancia del uso del suelo
7. No se han realizado durante estos 4 o 5 años Mejoras públicas, como arreglo de carretera, alumbrado publico, y otras que valoricen los inmuebles
8. Como demandados y propietarios de fincas colindantes, en visitas de las fincas, antes que pensar en valorizaciones exorbitantes, es reflexionar reflejar el estado actual de los predios, esto es la negligencia, abandono y falta de atención del Secuestre en sus deberes legales, que han afectado, disminuyendo el valor de los inmuebles
9. Es evidente el deterioro de cercas de división material de sus partes, en su gran mayoría caídas y en un estado deplorable, praderas o potreros de

pastoreo de semovientes, abandonadas y semidestruidas por el crecimiento progresivo de la maleza, la obstrucción de las diferentes a fuentes que agua por la maleza que las invade, el lamentable y progresivo deterioro de la casa de habitación de la finca que pone en entredicho el avalúo fijado para un inmueble en casi total abandono.

**10.** Finalmente, no podemos desconocer los perversos efectos que ha causado la pandemia que actualmente azota al mundo entero, en materia de salud pública y en otras las otras actividades cotidianas, afectando seriamente el mercado inmobiliario, mediante su incidencia marcada en la depreciación del valor comercial de los inmuebles, tanto urbanos como rurales.

### **C: AVALUO COMERCIAL APORTADO POR LA PARTE DEMANDADA**

De conformidad con el artículo 444 No. 2 del C.G.P, con este escrito de observaciones, reparos y objeciones me permito presentar avalúo de los predios, El recuerdo, cabaña-esperanza y el carmen, objeto de esta división, realizado por el arquitecto JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, con registro abierto de evaluadores, No.79230186, miembro activo de Asolonjas, junto con su Hoja de vida para que obre como prueba

### **PRUEBAS**

1. Avalúo de los inmuebles EL RECUERDO, EL CARMEN, CABAÑA-ESPERANZA, realizados arquitecto JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, con registro abierto de evaluadores, No.79230186 miembro activo de Asolonjas acompañado de su hoja de vida

2. De conformidad con el artículo 228 del C.G.P, solicito se haga comparecer al señor Perito KONRAD ALVARADO ROJAS, con el fin de que precise, aclare, justifique, argumente el incremento en la actualización del avalúo, así mismo, para interrogarlo acerca del avalúo realizado.

### **ANEXOS**

1. Avalúo de los inmuebles EL RECUERDO, EL CARMEN , CABAÑA-ESPERANZA, realizados arquitecto JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, con registro abierto de evaluadores, No. 79230186 miembro activo de Asolonjas acompañado de su hoja de vida

En estos términos descorro el traslado de la actualización del avaluo presentada por la parte demandadnte

Del señor Juez,



**ESMERALDA ABONDANO LEON**

**C.C. No. 51.750.808 de Bogotá**

**T.P. No. 43.749 del C.S.J.**



## **JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

ARQUITECTO – PERITO AVALUADOR

Matrícula Profesional 25700-00400 CND

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-79230186

MIEMBRO ACTIVO DE ASOLONJAS

Nacido en Armenia, Quindío, 28 de Marzo de 1.956

C.C. N° 79.230.186 de Suba

Celular 310-2531719

E-mail [jhvj@hotmail.com](mailto:jhvj@hotmail.com) – [avalcad@hotmail.com](mailto:avalcad@hotmail.com)

### **PERFIL PROFESIONAL**

Habilidad y experiencia en diseño arquitectónico, construcción e interventoría de obra, en diferentes modalidades: vivienda, comercio, oficinas, industria. Manejo eficiente de presupuesto y programación de obra, con el respectivo control de los mismos durante el desarrollo de los procesos constructivos. Avaluador profesional de bienes inmuebles urbanos y rurales, inmuebles de conservación y especiales. Elaboración de planos de propiedad horizontal y texto de los reglamentos. Excelente manejo de Autocad 2020, en dos y tres dimensiones. Manejo de programas relacionados con el desempeño profesional: Project, Powerpoint, Excel, Word. Conferencista invitado por Asolonjas, Corfelonjas y Coomeva para dictar Diplomados de Avalúos.

### **FORMACIÓN ACADEMICA**

#### **Bachillerato: Bachiller en Filosofía y Letras**

Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Bogotá, 1972

#### **Universitarios: Arquitectura**

Universidad de los Andes

Bogotá, 1978

**Diplomados: Avalúos Rurales, Maquinaria y Equipo**

Universidad Javeriana

Bogotá, 1998

**Avalúos Finca Raíz, Maquinaria, Equipo y Activos Fijos**

Asolonjas

Bogotá, 2005

**Gestión Integral Municipal**

Escuela Superior de Administración Pública

Fusagasugá, 2012

**Gestión Contractual y sus Incidencias en la Administración Municipal**

Escuela Superior de Administración Pública, Escuela de Buen Gobierno de Cundinamarca y Secretaría de Planeación de Cundinamarca

Bogotá, 2013

**Cursos: Presupuestos de Construcción y Control de Costos**

Universidad Nacional, Bogotá, 1980

**Panorama de la Arquitectura 1960-1980**

Universidad Nacional, Bogotá, 1981

**Contabilidad para Profesionales no Financieros**

Universidad Javeriana, Bogotá, 1982

**Evaluación de Proyectos de Construcción**

Universidad Nacional, Bogotá, 1983

**Fiducia, Cuentas en Participación y Sociedades para Proyectos de Construcción – Universidad Javeriana, Bogotá, 1985**

**Gerencia y Administración de Pequeña y Mediana Industria**

Fundaempresa, Bogotá, 1994

**Análisis de Avalúos para Entidades Financieras y Estatales**

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Bogotá, 2002

**Curso Autodesk 3D Studio Max**

Universidad Piloto de Colombia, 2011

## **EXPERIENCIA LABORAL**

### **1977 – 1981: J. ABSALON SAAVEDRA Y CIA.**

Residencia de obra en bifamiliares y multifamiliares 5 pisos

Elaboración de Programaciones de Obra

Control de Programación de Obra

### **1981 – 1987: CONSTRUCTORA LTDA.**

Socio y Gerente General

Diseño y construcción de edificios multifamiliares 5 pisos – Multifamiliar Las Américas y Agrupación de Vivienda Buenos Aires II Sector

Diseño y construcción de viviendas campestres en Tabio y Cajicá

Diseño y construcción del Almacén Ceba

### **1987 a la fecha: DESEMPEÑO PROFESIONAL INDEPENDIENTE**

**(Ver anexo PARTICIPACION EN PROYECTOS)**

Diseño arquitectónico, construcción e interventoría de obra

Avalúos comerciales de bienes muebles e inmuebles, urbanos y rurales, maquinaria y equipo e inventario y valoración de activos fijos, en Bogotá D.C. y diversas ciudades del país

Avalúos de reposición para zonas y equipos comunes en edificaciones sometidas al régimen de Propiedad Horizontal y elaboración de Reglamentos de Propiedad Horizontal, tanto planos como texto.

Inventario y valoración de activos fijos para las siguientes empresas: Botellas Pet y Cía. S. en C., Gas Gualivá E.S.P., Gas Valle de Tenza E.S.P., Gas Cordillera E.S.P., J.P. & P. Holding de Colombia S.A., Confecciones Elbugo Ltda., Hacienda La Llanerita (Villavicencio, Meta), Parcelación Pueblito del Bosque (Silvania, Cund.), Parcelación Sauzalito (Silvania, Cund.), Edificio Centro Chicó 1, Edificio Coronado, Edificio Piano 94, Inducomercial S.A., Clínica de Marly, Radioterapia y Oncología Marly S.A., Mercados Modernos, Fox Telecolombia S.A., 4 Colores Impresiones y Publicidad S.A.S, Textiles Industriales S.A., Tejidos Especiales S.A., Internacional

Compañía de Financiamiento, Campos Saab y Cía. S. en C., Redes & Edificaciones S.A., Invermontajes S.A, Club Campestre El Bosque (Silvania, Cund.), Industrias Magma S.A., La Frontera S.A.

Avalúos para Asolonjas, convenio con Caja Honor para vivienda de servidores de la policía y el ejército nacionales.

Avalúos retroactivos a 2010 de terrenos varios vendidos por particulares a la Concesión Sabana de Occidente para la construcción de la Autopista Bogotá – Villeta.

**1998 – 2000: OFICINA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CHIA (Cund.)**

Miembro del equipo de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, formulación del plan vial y reglamentación urbana, diseño y digitalización de la cartografía, presentación, seguimiento y elaboración del texto definitivo del Acuerdo 17 de 2000, por el cual el Concejo Municipal adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial

**1998 - 2008: ROBERTO COLLINS & CIA. LTDA.**

Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales

Negociación y adquisición de predios para el Instituto de Desarrollo Urbano

Avalúo y consecución de espacios para la instalación de antenas de la Empresa de Teléfonos de Bogotá

Avalúos para la aplicación del efecto Plusvalía en el municipio de Cajicá (Cund.)

Inventario y valoración de activos fijos del Acueducto de Girardot y Ricaurte (Cund.)

Inventario y valoración de activos fijos de Asobancaria

**2002 a la fecha: ASOLONJAS, CORFELONJAS y COOMEVA**

Conferencista en Diplomados de Avalúos, módulos de Cartografía, Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales y Plusvalía. Avalúos de bienes inmuebles y maquinaria.

**2012 a 2015: ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO - CUNDINAMARCA:**

Secretario de Infraestructura y Planeación durante la totalidad del período 2012 – 2015.

## **2016: ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS DE GACENO – BOYACA:**

Gerente del equipo interdisciplinario para la elaboración del Plan de Desarrollo Municipal 2016 – 2019.

### **LOGROS PROFESIONALES**

En diseño arquitectónico y construcción de obra he logrado obtener una plena satisfacción por parte de los clientes que han contratados mis servicios; el manejo de Autocad me permite desarrollar directamente las necesidades e inquietudes que ellos plantean; y para el control de los presupuestos he diseñado un programa personal en Excel que me permite tener el detalle mínimo de cada elemento consumido o faltante. De igual manera en el campo valuatorio he logrado tener una completa aceptación de mis justiprecios y conceptos técnicos y comerciales, teniendo a la fecha evaluados más de dos millones de metros cuadrados en todo tipo de propiedades, así como los activos fijos de varias empresas. El nombramiento como Secretario de Infraestructura y Planeación del municipio de San Francisco (Cundinamarca), representó una nueva etapa en mi desarrollo profesional, complementando la experiencia de los años anteriores con el desempeño de la función pública. En la actualidad, he vuelto al trabajo particular en la empresa privada, continuando con mis labores como arquitecto y perito evaluador.

### **PARTICIPACION EN PROYECTOS**

#### **ARQUITECTURA RELIGIOSA:**

- **Capilla de La Milagrosa** – Diseño y dirección de obra para el Santuario y las obras exteriores en el Alto de la Virgen, San Francisco, Cundinamarca

#### **COMERCIO Y OFICINAS:**

- **Club Campestre El Bosque** – Asesoría urbanística para la normalización jurídica de los predios del club
- **Hotel Hilton Bogotá** – Dirección de construcción de acabados de obra en el Centro de Convenciones, Piscina, Gimnasio, Restaurante, Bar y Executive Lounge.
- **Lafranco S.A.** – Ampliación y remodelación oficinas en Bogotá
- **Calzado Alpacino** – Diseño arquitectónico planta manufacturera

- **Serviteca Chía Ltda.** – Diseño arquitectónico e interventoría de obra estación de servicio Brío Chía
- **Instituto de Desarrollo Urbano** – Construcción del piso 11 y altillo sede principal en Bogotá
- **Chase Manhattan Bank** – Construcción oficina principal en Bogotá
- **Concasa** – Diseño y construcción de diversas oficinas captadoras en Bogotá
- **Suleasing S.A.** – Diseño y construcción oficina principal en Bogotá
- **Sindesa Ltda.** – Diseño e interventoría Centro Comercial San Victorino Plaza

### **LABORATORIOS FARMACEUTICOS, ALIMENTICIOS, PERFUMERIA Y SALUD**

- **Laboratorio Synthesis** - Diseño y construcción planta de sólidos y antibióticos, central de pesadas, control de calidad, personal y mantenimiento
- **Laboratorios Firmenich S.A.** – Diseño y construcción laboratorio y oficinas de perfumería y sabores
- **Laboratorios Wella** - Remodelación baños y control técnico; construcción tanques y red hidráulica

### **VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

- **Maricarmen Gómez Frances** – Diseño arquitecto Conjunto Cerrado Villamaría, etapa 5, en San Francisco (C.)
- **Julio Alfredo Infante** – Diseño arquitectónico para dos apartamentos y dos locales comerciales en San Francisco (C.)
- **Chicó 94 Construcciones S.A.** – Dirección de construcción Edificio Piano 94
- **J.P. & P. Holding de Colombia S.A.** – Diseño urbanístico y dirección de construcción parcelación Mirador de San Rafael en La Calera (C.)
- **J.P. & P. Holding de Colombia S.A.** – Diseño urbanístico y arquitectónico Urbanización Puerto Madero en Chía (C.)
- **J.P. & P. Holding de Colombia S.A.** – Dirección de construcción obras de urbanismo Urbanización Cerros del Castillo
- **Roberto Collins & Cía. Ltda.** – Diseño urbanístico Parcelación Fortaleza de Piedra en Cajicá (C.)

- **Asociación de Vivienda La Alborada** – Diseño urbanístico y arquitectónico urbanización Agrupación de Vivienda La Alborada en Chía (C.)
- **Diseño y construcción trifamiliar La Alhambra**
- **Phalphi Ltda.** – Diseño arquitectónico Edificio San Sebastián
- **Luis Serrano** – Construcción del edificio Consuelo
- **Phaljim Ltda.** – Diseño arquitectónico y construcción del edificio Palermo
- **Constructora Proconorca Ltda.** – Diseño arquitectónico del edificio Norcarolina
- **Inmobiliaria Progreso S.A.** – Interventoría de obra edificio Oicatá
- **Inversiones L.P.R. Ltda.** – Interventoría de obra edificio Calle 72
- **Prominor Ltda.** – Diseño arquitectónico e interventoría de obra edificio El Quijote

## **VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

**Casas a clientes diversos en:** Bogotá, Chía, Cajicá, La Calera, Tabio, El Sisga, Mariquita, San Francisco, La Vega, Villeta, Utica, Armenia y Medellín

## **INDUSTRIA**

- **Decorcintas** – Diseño para la remodelación de edificio con destino a instalaciones fabriles
- **Oscar Arandia** – Diseño edificio comercial y de oficinas
- **Daniel Peláez y Cia. Ltda.** – Dirección de construcción de salas de producción y estudios en R.C.N. Televisión
- **Industrial de Gaseosas S.A.** – Construcción de casino, oficinas, almacén, portería, laboratorio y zonas duras en las Plantas Sur y Norte de Bogotá
- **Acegrasas S.A** – Construcción de laboratorio, sala de empaques y sección de fraccionamiento
- **Central de Mezclas S.A.** – Remodelación oficinas planta Calle 80 y zonas exteriores en diversas plantas de Bogotá D.C.



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 3 10-253 1719  
avaicad@hotmail.com  
Bogotá D.C.



**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



# **AVALUO COMERCIAL**

**No. 2010-0903**

**Finca rural**

**FINCA EL RECUERDO**

**San Francisco Cundinamarca**

**BOGOTA D.C.**

**15 de octubre de 2020**



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 3 10-253 1719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

Bogotá D.C. octubre 15, 2020

Señor

**José Alejandro Abondano**

Ciudad

**REF: AVALUO No. 2010-0903**

Estimado Señor

Atendiendo su amable solicitud, presentamos a continuación nuestro estudio, concepto y especificaciones detalladas acerca del avalúo comercial del inmueble localizado en el municipio de San Francisco Cundinamarca denominado **FINCA EL RECUERDO**

Atentamente

**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

Bogotá D.C. octubre 15, 2020

Señor

**José Alejandro Abondano**

Ciudad

**REF: AVALUO No. 2010-0903**

Estimado Señor

Atendiendo su amable solicitud, presentamos a continuación nuestro estudio, concepto y especificaciones detalladas acerca del avalúo comercial del inmueble localizado en el municipio de San Francisco Cundinamarca denominado **FINCA EL RECUERDO**

De acuerdo con la descripción adjunta, el valor de nuestro avalúo es de  
**OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS**  
( \$ **883.000.000** ) **MONEDA CORRIENTE**

Atentamente

**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**

**AVALUO No. 2010-0903**

<b>1</b>	<b><u>INFORMACION BASICA</u></b>	
<b>1,01</b>	<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	Finca rural
<b>1,02</b>	<b>TIPO DE AVALUO:</b>	Comercial
<b>1,03</b>	<b>DIRECCION:</b>	FINCA EL RECUERDO
<b>1,04</b>	<b>LOCALIZACION:</b>	
1,04 1	UBICACIÓN:	Suelo rural
1,04 2	VEREDA:	San Miguel
1,04 3	SECTOR:	Alto
1,04 4	MUNICIPIO O DISTRITO:	San Francisco
1,04 5	DEPARTAMENTO:	Cundinamarca
<b>1,05</b>	<b>DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE:</b>	Ganadería
<b>1,06</b>	<b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:</b>	
	Certificado de libertad	156-3243
	CERTIFICADO DE LIBERTAD:	156-3243
	De fecha	13 de octubre de 2020
	RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL:	00-00-0005-0215-000 (Mayor extensión)
	De fecha	Año gravable 2020
	CONCEPTO DE USO DEL SUELO:	Expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de C81San Francisco (Cundinamarca) el 15 de octubre de 2020
<b>1,07</b>	<b>SOLICITANTE:</b>	José Alejandro Abondano
<b>1,08</b>	<b>FECHA DE LA VISITA:</b>	11 de octubre de 2020
1,08 1	ATENDIDA POR:	José Alejandro Abondano
	REALIZADA POR:	Jorge Humberto Jiménez Villa
<b>1,09</b>	<b>FECHA DEL INFORME:</b>	15 de octubre de 2020

**1,10 PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra-venta entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

**1,11 AVALÚO RURAL:**

Un avalúo rural es aquel que se realiza sobre un predio rural (lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado fuera del casco urbano del municipio. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

**1,12 MARCO JURÍDICO:**

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2008 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", y demás normas colombianas.

**2 TITULACION**

**NOTA:** Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos

**2,01 PROPIETARIOS:**

Argemiro, Blanca Myriam, Carlos Arturo, Jorge Eduardo, José Alejandro, Ligia Esmeralda, Lucy Amanda, Luis Hernando, Rocío Esperanza y Sonia Balkis Abondano León

**2,02 TITULO DE ADQUISICIÓN:  
SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN EN  
SUCESIÓN:**

SN del 26 de enero de 1988 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

- 2,03 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 156-3243
- 2,04 CÓDIGO CATASTRAL:** 00-00-0005-0215-000 (Mayor extensión)
- 2,06 OBSERVACIONES JURIDICAS:**  
De acuerdo con la anotación 008 del folio de matrícula inmobiliaria, el inmueble soporta DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO de Carlos Arturo Abondano León, de acuerdo con el oficio 074 del 2 de febrero de 2017, juzgado 001 Civil de Circuito de Villeta.  
De acuerdo con la anotación 010 del folio de matrícula inmobiliaria, el inmueble soporta DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA de Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá, de acuerdo con el oficio 292 del 5 de junio de 2019, juzgado 001 Civil de Circuito de Villeta.
- 3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION**
- 3,03 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**
- 3,03 1 DEL SECTOR: Fincas agropecuarias
- 3,06 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** N.D.
- 3,07 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES):**
- 3,07 1 ENUMERACION: Vías veredales a San Miguel Alto
- 3,07 2 CARACTERISTICAS GENERALES: Vías veredales en recebo del municipio de San Francisco, permiten el acceso al sector desde la vía San Francisco - Supatá, o desde la vía San Francisco - Alto de la Virgen
- 3,07 3 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
- 3,08 VIAS PRINCIPALES INTERNAS:**
- 3,08 1 ENUMERACION Carreteable a Subachoque

<b>3,08 2</b>	<b>CARACTERISTICAS GENERALES:</b>	Vía veredal que se desprende de la vía a San Miguel Alto, termina unos metros adelante de la finca
<b>3,08 3</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACION:</b>	Bueno
<b>3,11</b>	<b>TRANSPORTE PUBLICO:</b>	No hay en el sector
<b>3,12</b>	<b>ACTIVIDAD EDIFICADORA:</b>	No se observa en el sector
<b>3,13</b>	<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:</b>	Normales
<b>3,14</b>	<b>COMENTARIOS GENERALES:</b>	Sector localizado en el suelo rural, distante aproximadamente 10 kms. del casco urbano de San Francisco, climas templado y frío, altitud desde 2.200 m.s.n.m. hasta más de 3.000, sin problemas de seguridad, buen servicio de agua desde tres nacimientos existentes en el predio

#### **4 REGLAMENTACION URBANISTICA:**

De acuerdo con el **CONCEPTO DE USO DE SUELO** expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial el 15 de octubre de 2020, el predio, conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, adoptado mediante acuerdo municipal número 021 de 1999, en especial en sus artículos 120 al 130 y al mapa municipal de reglamentación del uso del Suelo Rural (mapa A-12), el predio presenta la siguiente categoría de uso del suelo en el 75% aproximado de su área total: **7. SUELOS DE DISTRITOS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA.** Uso Principal: Conservación de suelos y restauración ecológica. Usos Compatibles: Actividades agropastoriles. Usos Condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios. Usos Prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, minería, industria y usos urbanos. Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo criterio de desarrollo sostenible.

De acuerdo con el **CONCEPTO DE USO DE SUELO** expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial el 15 de octubre de 2020, el predio, conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, adoptado mediante acuerdo municipal número 021 de 1999, en especial en sus artículos 120 al 130 y al mapa municipal de reglamentación del uso del Suelo Rural (mapa A-12), el predio presenta la siguiente categoría de uso del suelo en el 25% aproximado de su área total: **2. SUELOS CON VOCACIÓN FORESTAL PROTECTORA.** Uso Principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos. Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa. Usos Condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios cuya obtención no se requiera cortar los árboles arbustos o plantas en general. Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, quema y tala de vegetación nativa, caza, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

**5 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:**

- 5,01 IDENTIFICACION URBANISTICA:** FINCA EL RECUERDO
- 5,02 CABIDA SUPERFICIARIA:** 22,08Has.  
**Fuente:** Escritura 1.425 del 17 de mayo de 1989, protocolización sucesión de Carlos Eduardo Abondano Parra
- 5,03 LINDEROS:**  
Los linderos particulares del inmueble materia del presente avalúo se encuentran ampliamente descritos en la sentencia de adjudicación SN del 26 de enero de 1988 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
- 5,04 FORMA GEOMETRICA:** Irregular
- 5,09 RELIEVE:** Inclinado y fuertemente inclinado

**7 SERVICIOS PUBLICOS**

- 7,01 ACUEDUCTO: No
- 7,02 ALCANTARILLADO: No
- 7,03 ENERGIA ELECTRICA: No
- 7,04 RED TELEFONICA: No
- 7,06 GAS NATURAL: No

**9 CONSIDERACIONES GENERALES**

- 9,01** Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe las siguientes particularidades:
- 1 La localización del inmueble en un sector de uso conservación y restauración ecológica, y vocación forestal protectora, de nivel socioeconómico medio, con buenas vías de acceso al sector y en particular al inmueble
  - 2 Las buenas condiciones de seguridad del sector

**9,03 OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES:**

De acuerdo con el estudio de mercado inmobiliario, se deduce una oferta moderada y una demanda moderada

**9,04 COMERCIALIZACION:**

Moderada

**LOS VALORES DADOS EN ESTE AVALUO SON RESULTADO DE ANALISIS FISICOS Y FINANCIEROS REALIZADOS DE MANERA INDEPENDIENTE, BASADOS EN LAS INFORMACIONES SUMINISTRADAS POR LOS PROPIETARIOS, EN LA INSPECCION FISICA Y EN FUENTES DIVERSAS DEL MERCADO INMOBILIARIO**

**EL VALOR DEL AVALUO SE PODRA TOMAR COMO BASE PARA NEGOCIACIONES EN UN MERCADO ABIERTO DE OFERTA Y DEMANDA, SIN CONDICIONES ESPECIALES DE FORMA DE PAGO, ENTREGA O SUFICIENCIA JURIDICA, TENIENDOSE EN CUENTA LAS POSIBLES CIRCUNSTANCIAS QUE LIMITEN EL DOMINIO**

**LAS MEDIDAS DE LAS AREAS SON TENTATIVAS, EXTRACTADAS DE LOS DOCUMENTOS JURIDICOS EXAMINADOS PARA EL AVALUO; PARA MAYOR EXACTITUD DEBE ORDENARSE UN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ESPECIFICO**

**10 ANEXOS**

Mapa de localización  
Fotografías



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-253 1719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

**AVALUO COMERCIAL**  
**No. 2010-0903**

**METODOLOGIA VALUATORIA**

Para la elaboración del presente avalúo se utilizó el método de

**COMPARACION**

el cual consiste en

tratar de estimar el valor de mercado en consideración a la vía comparativa con propiedades similares o con negocios recientes de los cuales se conozcan los precios reales y las condiciones de las transacciones. El grado de comparabilidad entre dos o más propiedades involucra un juicio respecto a su similitud en lo que concierne a la localización, características generales, vetustez, conservación, etc.

De acuerdo con el ESTUDIO DE MERCADO adjunto, no se encontraron propiedades similares en oferta en la zona; analizando las ofertas encontradas en otras veredas de San Francisco, con topografía similar, y con cercanía al casco urbano, se adoptó un valor por hectárea de \$50'000.000. Este valor se tomó para la zona del predio localizada en CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA, con una estimación del 75% del área total. En el área restante, 25% del predio, localizada en SUELOS CON VOCACIÓN FORESTAL PROTECTORA, se tomó como valor el 20% del precio adoptado, correspondiendo a \$10'000.000 por hectárea.

<b>FINCA RURAL</b>			
<b>FINCA EL RECUERDO</b>		<b>San Francisco</b>	<b>Cundinamarca</b>
<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA M2</b>	<b>VALOR</b>	<b>SUB-TOTAL</b>
<b>TERRENO CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN</b>	16,56	50.000.000	828.000.000
<b>TERRENO FORESTAL PROTECTOR</b>	5,52	10.000.000	55.200.000
<b>TOTAL</b>			883.200.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 883.200.000</b>

**SON OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS**  
**( \$ 883.000.000 ) MONEDA CORRIENTE**  
**( Aproximación por defecto)**

Fecha del Avalúo:

15 de octubre de 2020

Validez del Avalúo:

Un año, siempre y cuando no se modifiquen las características del sector y del inmueble

Atentamente

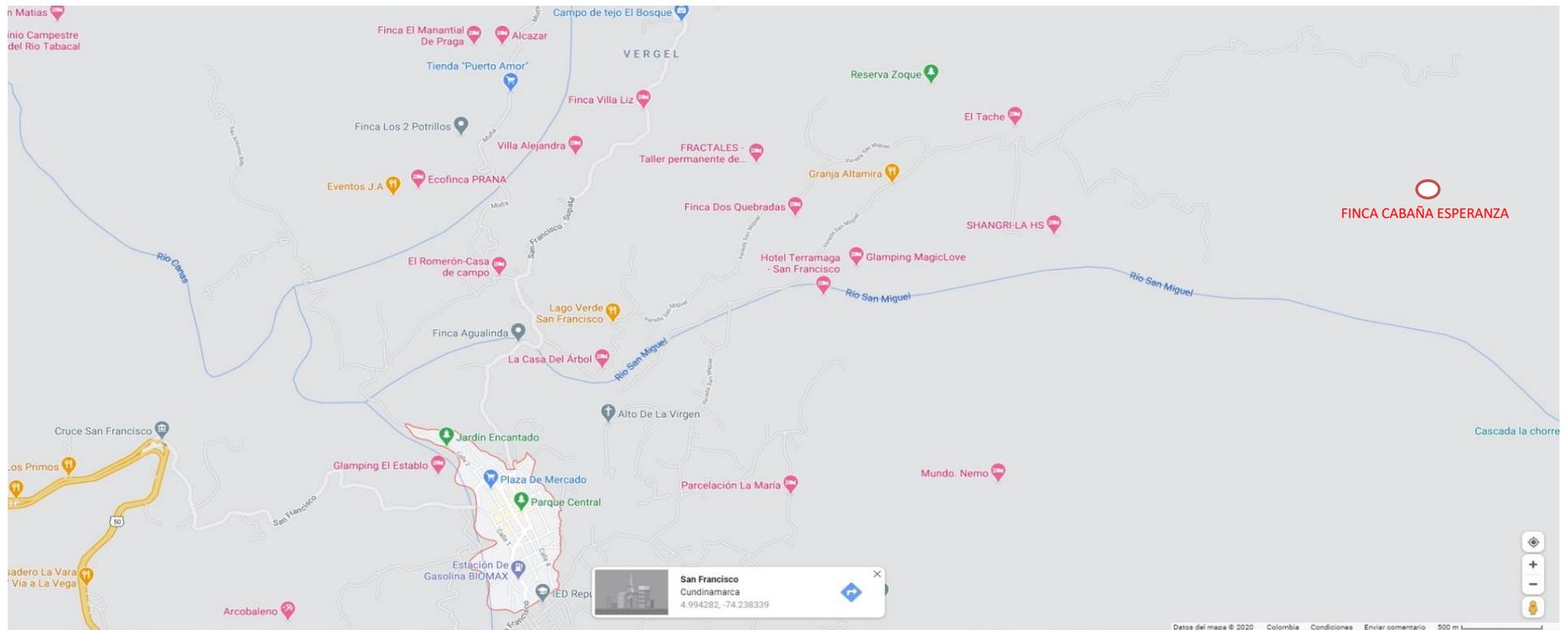
**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



MAPA DE LOCALIZACION



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel: 310-253 1719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

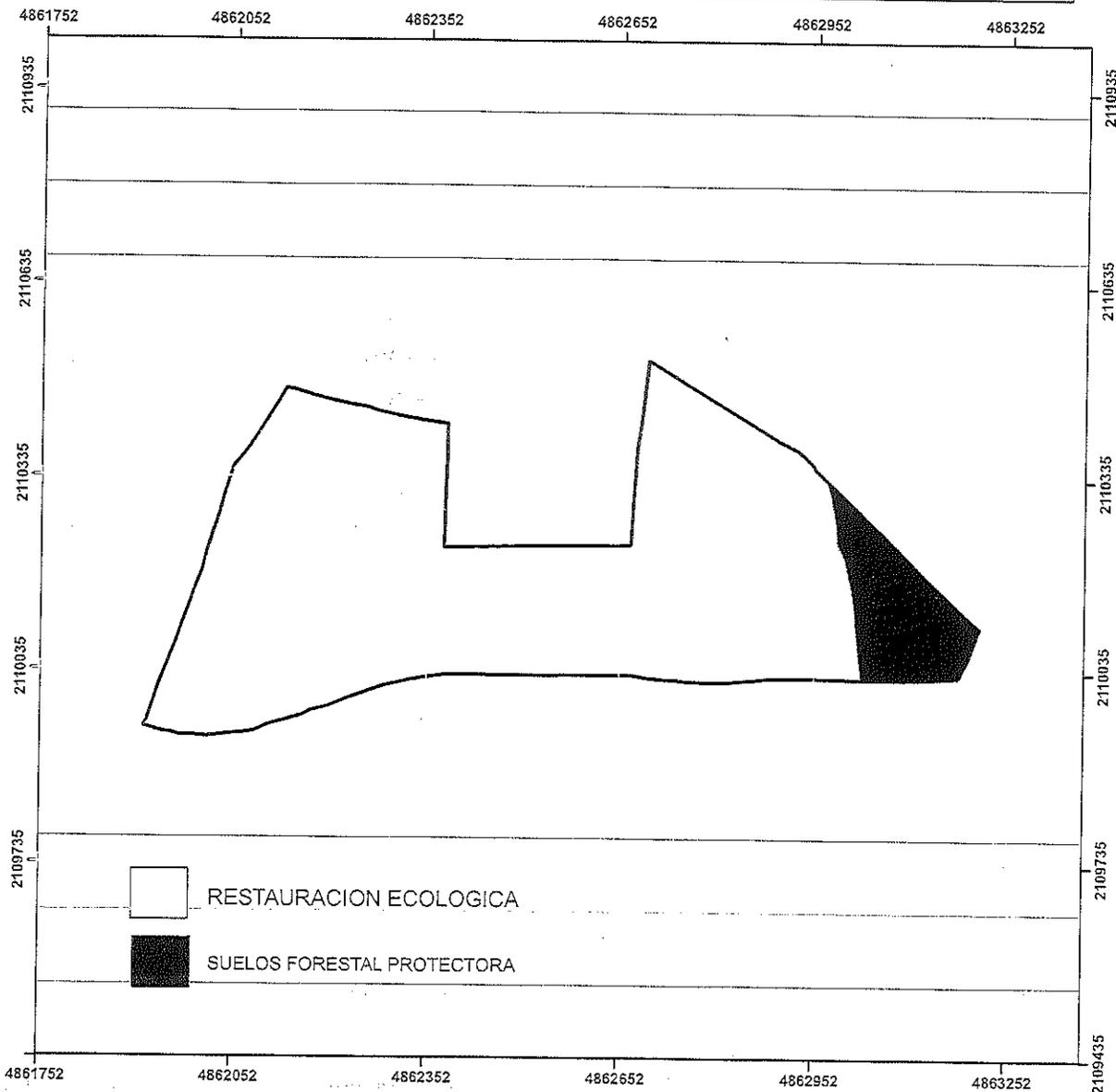
**AVALUO COMERCIAL**

**No. 2010-0903**

ESTUDIO DE MERCADO DE FECHA:		15/10/2020				
TIPO	DIRECCION	VALOR	AREA LOTE (Has.)	VR/Ha LOTE	CONTACTO	OBSERVACIONES
Finca rural	Vereda La Laja	800.000.000,00	16,00	50.000.000,00	FIV115025	A 4 kms. del pueblo
Finca rural	Vereda Sabaneta	2.300.000.000,00	75,00	30.666.666,67	3165-M2143597	Autopista K29+400, 5 nacederos, casa 180 m2
Finca rural		950.000.000,00	16,00	59.375.000,00	carminarentahousecapital	Sobre autopista
Finca rural	Vereda El Peñón	950.000.000,00	15,00	63.333.333,33	miremateseincosas	Sobre autopista, frente a la bomba El Chuscal

<b>VALOR PROMEDIO</b>	<b>50.843.750,00</b>
<b>VALOR ADOPTADO PARA EL AVALÚO</b>	<b>50.000.000,00</b>

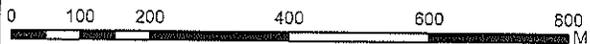
# PLANO DE LOCALIZACIÓN



CODIGO CATASTRAL:

256580000000000050215000000000

ESCALA:



SISTEMA DE COORDENADAS:

CTM12

Proyección: Transversal Mercator

Falso Este: 5000000

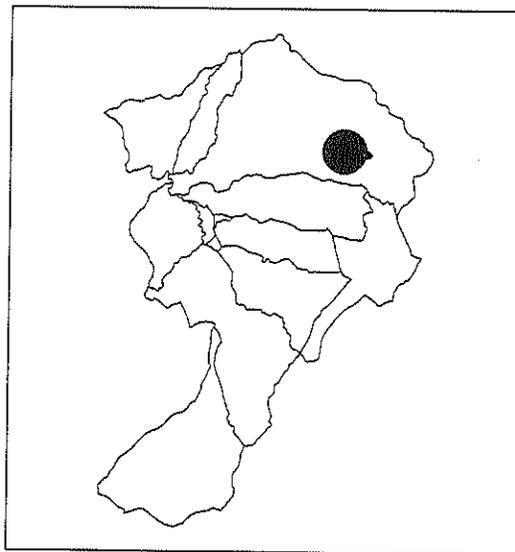
Falso Norte: 2000000

Meridiano Central: -73,0

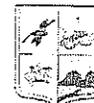
Latitud de Origen: 4,0

Factor de escalar: 0,9992

Unidad Lineal: Metro



ALCALDÍA DE SAN FRANCISCO DE SALES  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fecha: 2020

FUENTE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA  
ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avaload@hotmail.com  
Bogotá D.C.

**FINCA EL RECUERDO**  
San Francisco (Cundinamarca)



**FINCA EL RECUERDO**  
San Francisco (Cundinamarca)



PIN de Validación: a98609e8



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79230186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79230186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**



PIN de Validación: a98609e8



Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 182 # 45-85 CASA 7  
Teléfono: 3102531719  
Correo Electrónico: [jhvj@hotmail.com](mailto:jhvj@hotmail.com)

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79230186.**

**El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a98609e8**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



Miembros Asociados y Federados a la  
**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS**  
**ASOLONJAS**

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

**JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

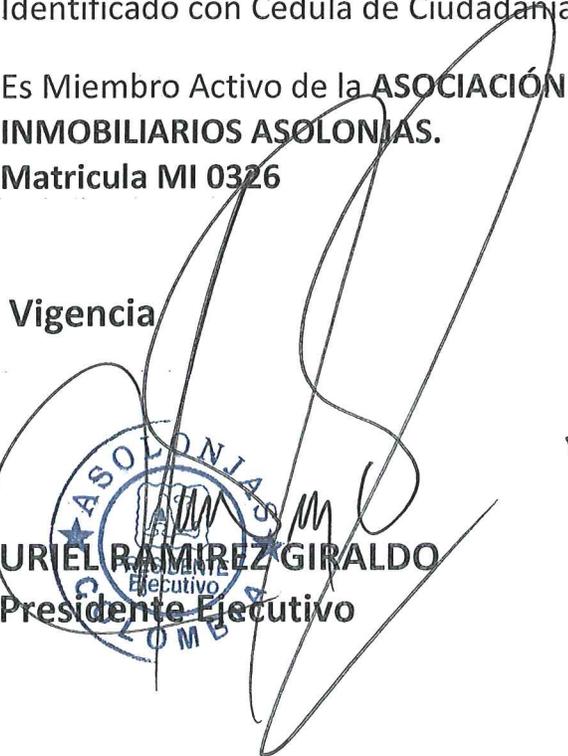
Identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.230.186

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**

Matricula MI 0326

Vigencia

OCTUBRE 2020

  
  
**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente Ejecutivo



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.



**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



# **AVALUO COMERCIAL**

**No. 2010-0901**

**Finca rural**

**FINCA CABAÑA ESPERANZA**

**San Francisco Cundinamarca**

**BOGOTA D.C.**

**15 de octubre de 2020**



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

Bogotá D.C. octubre 15, 2020

Señor

**José Alejandro Abondano**

Ciudad

**REF: AVALUO No. 2010-0901**

Estimado Señor

Atendiendo su amable solicitud, presentamos a continuación nuestro estudio, concepto y especificaciones detalladas acerca del avalúo comercial del inmueble localizado en el municipio de San Francisco Cundinamarca denominado **FINCA CABAÑA ESPERANZA**

Atentamente

**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

Bogotá D.C. octubre 15, 2020

Señor

**José Alejandro Abondano**

Ciudad

**REF: AVALUO No. 2010-0901**

Estimado Señor

Atendiendo su amable solicitud, presentamos a continuación nuestro estudio, concepto y especificaciones detalladas acerca del avalúo comercial del inmueble localizado en el municipio de San Francisco Cundinamarca denominado **FINCA CABAÑA ESPERANZA**

De acuerdo con la descripción adjunta, el valor de nuestro avalúo es de  
**CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS**  
\$ **192.000.000 ) MONEDA CORRIENTE**

Atentamente

**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**

**AVALUO No. 2010-0901**

<b>1</b>	<b><u>INFORMACION BASICA</u></b>	
<b>1,01</b>	<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	Finca rural
<b>1,02</b>	<b>TIPO DE AVALUO:</b>	Comercial
<b>1,03</b>	<b>DIRECCION:</b>	FINCA CABAÑA ESPERANZA
<b>1,04</b>	<b>LOCALIZACION:</b>	
1,04 1	UBICACIÓN:	Suelo rural
1,04 2	VEREDA:	San Miguel
1,04 3	SECTOR:	Alto
1,04 4	MUNICIPIO O DISTRITO:	San Francisco
1,04 5	DEPARTAMENTO:	Cundinamarca
<b>1,05</b>	<b>DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE:</b>	Ganadería
<b>1,06</b>	<b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:</b>	
	CERTIFICADO DE LIBERTAD:	156-42665
	De fecha	13 de octubre de 2020
	RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL:	00-00-0005-0215-000 (Mayor extensión)
	De fecha	Año gravable 2020
	CONCEPTO DE USO DEL SUELO:	Expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de San Francisco (Cundinamarca) el 15 de octubre de 2020
<b>1,07</b>	<b>SOLICITANTE:</b>	José Alejandro Abondano
<b>1,08</b>	<b>FECHA DE LA VISITA:</b>	11 de octubre de 2020
1,08 1	ATENDIDA POR:	José Alejandro Abondano
	REALIZADA POR:	Jorge Humberto Jiménez Villa
<b>1,09</b>	<b>FECHA DEL INFORME:</b>	15 de octubre de 2020

**1,10 PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra-venta entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

**1,11 AVALÚO RURAL:**

Un avalúo rural es aquel que se realiza sobre un predio rural (lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado fuera del casco urbano del municipio. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

**1,12 MARCO JURÍDICO:**

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2008 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", y demás normas colombianas.

**2 TITULACION**

**NOTA:** Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos

**2,01 PROPIETARIOS:**

Argemiro, Blanca Myriam, Carlos Arturo, Jorge Eduardo, José Alejandro, Ligia Esmeralda, Lucy Amanda, Luis Hernando, Rocío Esperanza y Sonia Balkis Abondano León

**2,02 TITULO DE ADQUISICIÓN:  
SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN EN  
SUCESIÓN:**

SN del 26 de enero de 1988 de la Notaría 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

**2,03 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 156-42665**

**2,04** **CÓDIGO CATASTRAL:** 00-00-0005-0215-000 (Mayor extensión)

**2,06** **OBSERVACIONES JURIDICAS:**  
De acuerdo con la anotación 005 del folio de matrícula inmobiliaria, el inmueble soporta DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO de Carlos Arturo Abondano León, de acuerdo con el oficio 074 del 2 de febrero de 2017, juzgado 001 Civil de Circuito de Villeta.

**3** **CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION**

**3,03** **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

3,03 1 DEL SECTOR: Fincas agropecuarias

**3,06** **ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** N.D.

**3,07** **VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES):**

3,07 1 ENUMERACION: Vías veredales a San Miguel Alto

3,07 2 CARACTERISTICAS GENERALES: Vías veredales en recebo del municipio de San Francisco, permiten el acceso al sector desde la vía San Francisco - Supatá, o desde la vía San Francisco - Alto de la Virgen

3,07 3 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

**3,08** **VIAS PRINCIPALES INTERNAS:**

3,08 1 ENUMERACION Carreteable a Subachoque  
3,08 2 CARACTERISTICAS GENERALES: Vía veredal que se desprende de la vía a San Miguel Alto, termina unos metros adelante de la finca

3,08 3 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

**3,11** **TRANSPORTE PUBLICO:** No hay en el sector

- 3,12 ACTIVIDAD EDIFICADORA:** No se observa en el sector
- 3,13 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Normales
- 3,14 COMENTARIOS GENERALES:** Sector localizado en el suelo rural, distante aproximadamente 10 kms. del casco urbano de San Francisco, clima templado, altitud 2.200 m.s.n.m., sin problemas de seguridad, buen servicio de agua desde una corriente natural que entra a la finca, servicio de energía eléctrica instalado

#### **4 REGLAMENTACION URBANISTICA:**

De acuerdo con el **CONCEPTO DE USO DE SUELO** expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial el 15 de octubre de 2020, el predio, conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, adoptado mediante acuerdo municipal número 021 de 1999, en especial en sus artículos 120 al 130 y al mapa municipal de reglamentación del uso del Suelo Rural (mapa A-12), el predio presenta la siguiente categoría de uso del suelo: 7. SUELOS DE DISTRITOS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA. Uso Principal: Conservación de suelos y restauración ecológica. Usos Compatibles: Actividades agropastoriles. Usos Condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios. Usos Prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, minería, industria y usos urbanos. Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo criterio de desarrollo sostenible.

#### **5 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:**

- 5,01 IDENTIFICACION URBANISTICA:** FINCA CABAÑA ESPERANZA

**5,02 CABIDA SUPERFICIARIA:** 3,84Has.  
Fuente: Certificado de libertad

**5,03 LINDEROS:**  
Los linderos particulares del inmueble materia del presente avalúo se encuentran ampliamente descritos en la sentencia de adjudicación

SN del 26 de enero de 1988 de la Notaría 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

**5,04 FORMA GEOMETRICA:** Rectangular

**5,09 RELIEVE:** Ondulado

## **6 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

### **6,02 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:**

En el predio existe una vivienda antigua, en regular estado de conservación. En el recibo de impuesto predial aparece con un área de 83 m2. Por su antigüedad y estado de conservación no se valora en el presente avalúo.

## **7 SERVICIOS PUBLICOS**

7,01	ACUEDUCTO:	No
7,02	ALCANTARILLADO:	Pozo séptico
7,03	ENERGIA ELECTRICA:	Si
7,04	RED TELEFONICA:	No
7,06	GAS NATURAL:	No

## **9 CONSIDERACIONES GENERALES**

**9,01** Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe las siguientes particularidades:

- 1 La localización del inmueble en un sector de uso conservación y restauración ecológica, de nivel socioeconómico medio, con buenas vías de acceso al sector y en particular al inmueble
- 2 Las buenas condiciones de seguridad del sector

- 3 El estado actual del inmueble, su estado de conservación y vetustez, en regular estado, requiere reparaciones importantes

**9,03 OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES:**

De acuerdo con el estudio de mercado inmobiliario, se deduce una oferta moderada y una demanda moderada

**9,04 COMERCIALIZABILIDAD:**

Moderada

**LOS VALORES DADOS EN ESTE AVALUO SON RESULTADO DE ANALISIS FISICOS Y FINANCIEROS REALIZADOS DE MANERA INDEPENDIENTE, BASADOS EN LAS INFORMACIONES SUMINISTRADAS POR LOS PROPIETARIOS, EN LA INSPECCION FISICA Y EN FUENTES DIVERSAS DEL MERCADO INMOBILIARIO**

**EL VALOR DEL AVALUO SE PODRA TOMAR COMO BASE PARA NEGOCIACIONES EN UN MERCADO ABIERTO DE OFERTA Y DEMANDA, SIN CONDICIONES ESPECIALES DE FORMA DE PAGO, ENTREGA O SUFICIENCIA JURIDICA, TENIENDOSE EN CUENTA LAS POSIBLES CIRCUNSTANCIAS QUE LIMITEN EL DOMINIO**

**LAS MEDIDAS DE LAS AREAS SON TENTATIVAS, EXTRACTADAS DE LOS DOCUMENTOS JURIDICOS EXAMINADOS PARA EL AVALUO; PARA MAYOR EXACTITUD DEBE ORDENARSE UN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ESPECIFICO**

**10 ANEXOS**

Mapa de localización  
Fotografías



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

## AVALUO COMERCIAL

No. 2010-0901

### **METODOLOGIA VALUATORIA**

Para la elaboración del presente avalúo se utilizó el método de

#### **COMPARACION**

el cual consiste en

tratar de estimar el valor de mercado en consideración a la vía comparativa con propiedades similares o con negocios recientes de los cuales se conozcan los precios reales y las condiciones de las transacciones. El grado de comparabilidad entre dos o más propiedades involucra un juicio respecto a su similitud en lo que concierne a la localización, características generales, vetustez, conservación, etc.

De acuerdo con el ESTUDIO DE MERCADO adjunto, no se encontraron propiedades similares en oferta en la zona; analizando las ofertas encontradas en otras veredas de San Francisco, con topografía similar, y con cercanía al casco urbano, se adoptó un valor por hectárea de \$50'000.000.

<b>FINCA RURAL</b>			
<b>FINCA CABAÑA ESPERANZA</b>		<b>San Francisco</b>	<b>Cundinamarca</b>
<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA M2</b>	<b>VALOR</b>	<b>SUB-TOTAL</b>
<b>TERRENO</b>	3,84	50.000.000	192.000.000
<b>TOTAL</b>			192.000.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 192.000.000</b>

**SON CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS  
( \$ 192.000.000 ) MONEDA CORRIENTE**

Fecha del Avalúo:

15 de octubre de 2020

Validez del Avalúo:

Un año, siempre y cuando no se modifiquen las características del sector y del inmueble

Atentamente

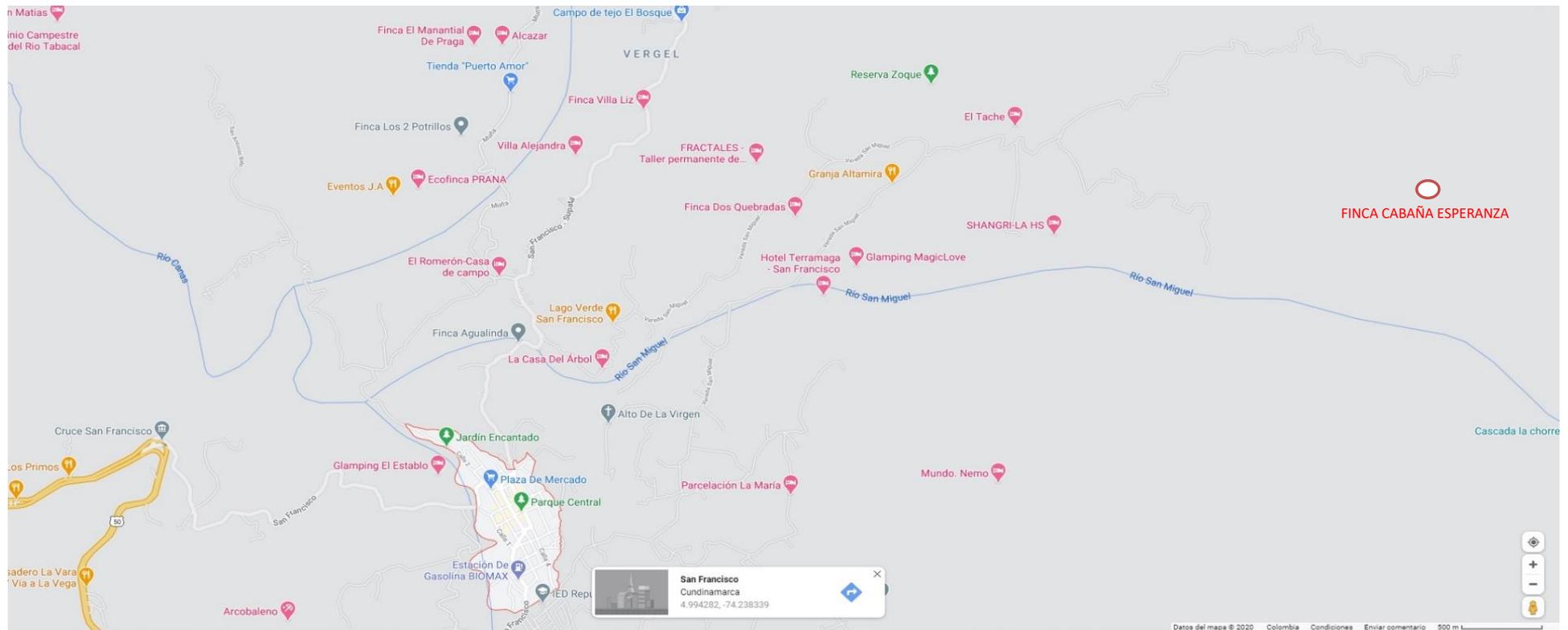
**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



MAPA DE LOCALIZACION



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel: 3 10-253 1719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D. C.

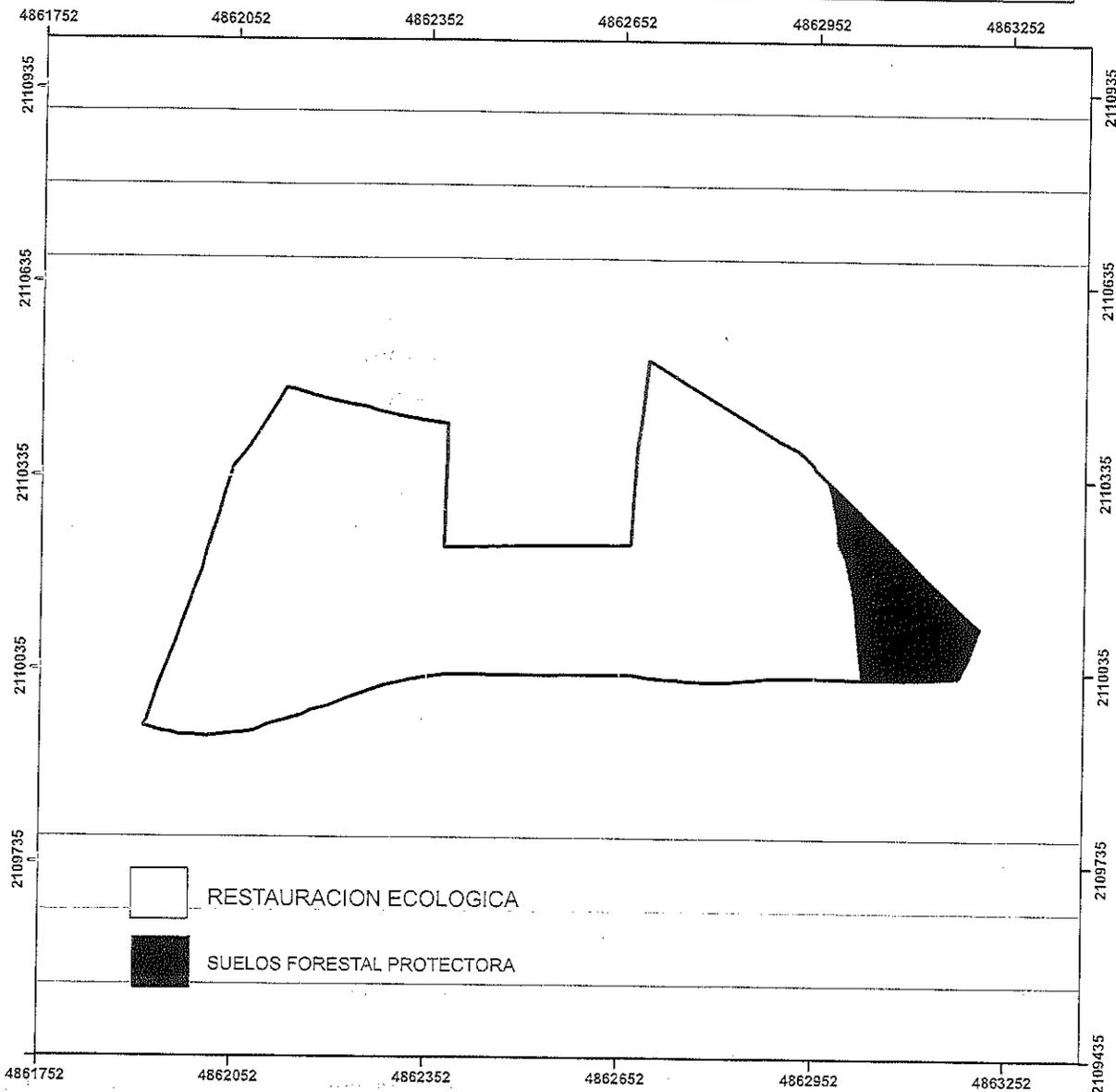
**AVALUO COMERCIAL**

**No. 2010-0901**

ESTUDIO DE MERCADO DE FECHA:		15/10/2020				
TIPO	DIRECCION	VALOR	AREA LOTE (Has.)	VR/Ha LOTE	CONTACTO	OBSERVACIONES
Finca rural	Vereda La Laja	800.000.000,00	16,00	50.000.000,00	FIV115025	A 4 kms. del pueblo
Finca rural	Vereda Sabaneta	2.300.000.000,00	75,00	30.666.666,67	3165-M2143597	Autopista K29+400, 5 nacederos, casa 180 m2
Finca rural		950.000.000,00	16,00	59.375.000,00	carminarentahousecapital	Sobre autopista
Finca rural	Vereda El Peñón	950.000.000,00	15,00	63.333.333,33	miremateseincosas	Sobre autopista, frente a la bomba El Chuscal

<b>VALOR PROMEDIO</b>	<b>50.843.750,00</b>
<b>VALOR ADOPTADO PARA EL AVALÚO</b>	<b>50.000.000,00</b>

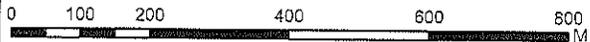
# PLANO DE LOCALIZACIÓN



CODIGO CATASTRAL:

256580000000000050215000000000

ESCALA:



SISTEMA DE COORDENADAS:

CTM12

Proyección: Transversal Mercator

Falso Este: 5000000

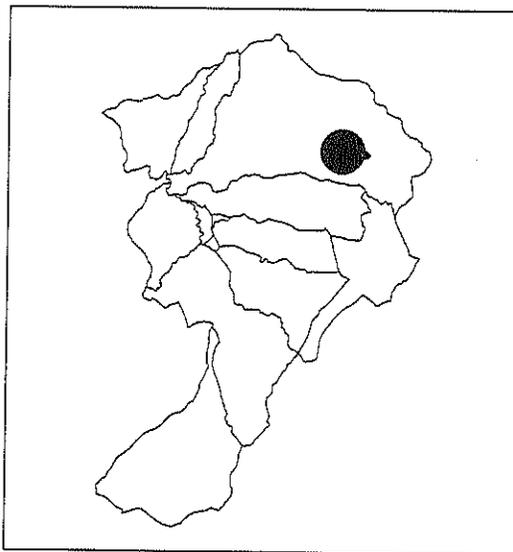
Falso Norte: 2000000

Meridiano Central: -73,0

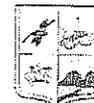
Latitud de Origen: 4,0

Factor de escalar: 0,9992

Unidad Lineal: Metro



ALCALDÍA DE SAN FRANCISCO DE SALES  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fecha: 2020

FUENTE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA  
ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avaload@hotmail.com  
Bogotá D.C.

FINCA CABAÑA ESPERANZA  
San Francisco (Cundinamarca)



FINCA CABAÑA ESPERANZA  
San Francisco (Cundinamarca)



PIN de Validación: a98609e8



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79230186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79230186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**



PIN de Validación: a98609e8



Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 182 # 45-85 CASA 7  
Teléfono: 3102531719  
Correo Electrónico: [jhvj@hotmail.com](mailto:jhvj@hotmail.com)

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79230186.**

**El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a98609e8**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



Miembros Asociados y Federados a la  
**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS**  
**ASOLONJAS**

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

**JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

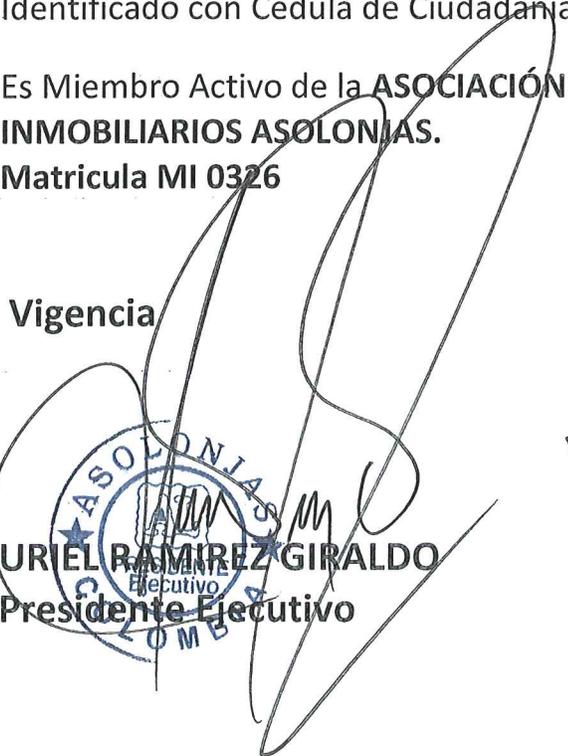
Identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.230.186

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**

Matricula MI 0326

Vigencia

OCTUBRE 2020

  
  
**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente Ejecutivo

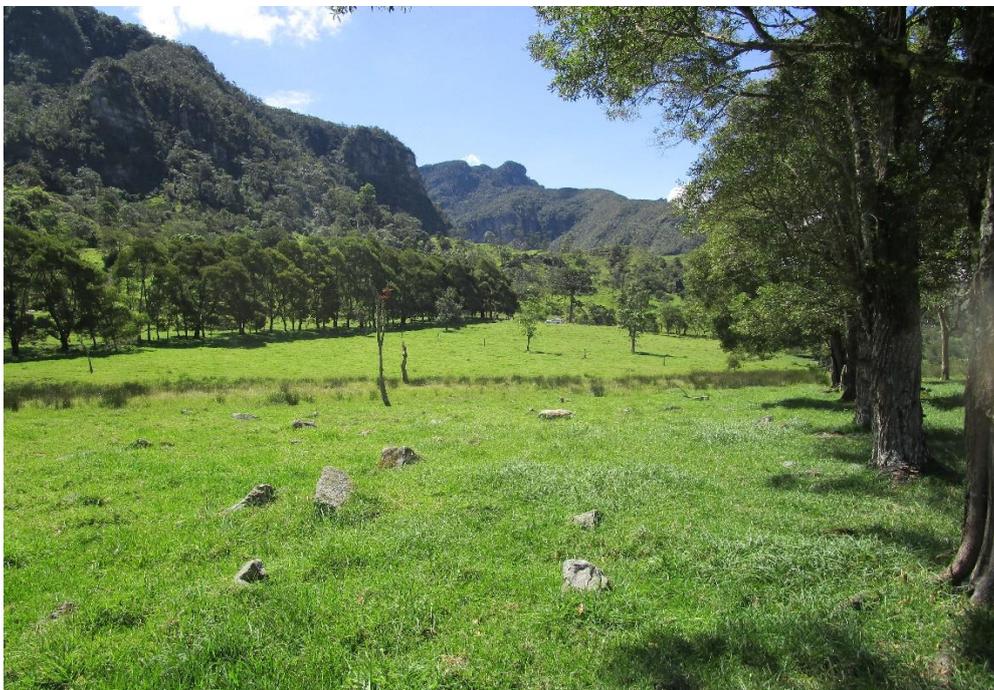


JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.



**Número de Avaluador AVAL-79230186**  
**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**  
**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**  
**Miembro activo de ASOLONJAS**



## **AVALUO COMERCIAL**

**No. 2010-0902**

**Finca rural**  
**FINCA EL CARMEN**

San Francisco Cundinamarca

BOGOTA D.C.  
15 de octubre de 2020



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 3 10-253 1719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

Bogotá D.C. octubre 15, 2020

Señor

**José Alejandro Abondano**

Ciudad

**REF: AVALUO No. 2010-0902**

Estimado Señor

Atendiendo su amable solicitud, presentamos a continuación nuestro estudio, concepto y especificaciones detalladas acerca del avalúo comercial del inmueble localizado en el municipio de San Francisco Cundinamarca denominado **FINCA EL CARMEN**

Atentamente

**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 3 10-253 1719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

Bogotá D.C. octubre 15, 2020

Señor

**José Alejandro Abondano**

Ciudad

**REF: AVALUO No. 2010-0902**

Estimado Señor

Atendiendo su amable solicitud, presentamos a continuación nuestro estudio, concepto y especificaciones detalladas acerca del avalúo comercial del inmueble localizado en el municipio de San Francisco Cundinamarca denominado **FINCA EL CARMEN**

De acuerdo con la descripción adjunta, el valor de nuestro avalúo es de  
**SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS**  
\$ **64.000.000 ) MONEDA CORRIENTE**

Atentamente

**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



**1,10 PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra-venta entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

**1,11 AVALÚO RURAL:**

Un avalúo rural es aquel que se realiza sobre un predio rural (lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado fuera del casco urbano del municipio. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

**1,12 MARCO JURÍDICO:**

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2008 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", y demás normas colombianas.

**2 TITULACION**

**NOTA:** Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos

**2,01 PROPIETARIOS:**

Argemiro, Blanca Myriam, Carlos Arturo, Jorge Eduardo, José Alejandro, Ligia Esmeralda, Lucy Amanda, Luis Hernando, Rocío Esperanza y Sonia Balkis Abondano León

**2,02 TITULO DE ADQUISICIÓN:  
SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN EN  
SUCESIÓN:**

SN del 26 de enero de 1988 de la Notaría 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

**2,03 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 156-42664**

**2,04** **CÓDIGO CATASTRAL:** 00-00-0005-0215-000 (Mayor extensión)

**2,06** **OBSERVACIONES JURIDICAS:**  
De acuerdo con la anotación 005 del folio de matrícula inmobiliaria, el inmueble soporta DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO de Carlos Arturo Abondano León, de acuerdo con el oficio 074 del 2 de febrero de 2017, juzgado 001 Civil de Circuito de Villeta.

**3** **CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION**

**3,03** **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

3,03 1 DEL SECTOR: Fincas agropecuarias

**3,06** **ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** N.D.

**3,07** **VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES):**

3,07 1 ENUMERACION: Vías veredales a San Miguel Alto

3,07 2 CARACTERISTICAS GENERALES: Vías veredales en recebo del municipio de San Francisco, permiten el acceso al sector desde la vía San Francisco - Supatá, o desde la vía San Francisco - Alto de la Virgen

3,07 3 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

**3,08** **VIAS PRINCIPALES INTERNAS:**

3,08 1 ENUMERACION Carreteable a Subachoque  
3,08 2 CARACTERISTICAS GENERALES: Vía veredal que se desprende de la vía a San Miguel Alto, termina unos metros adelante de la finca

3,08 3 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

**3,11** **TRANSPORTE PUBLICO:** No hay en el sector

- |             |                                      |   |
|-------------|--------------------------------------|---|
| <b>3,12</b> | <b>ACTIVIDAD EDIFICADORA:</b>        | No se observa en el sector  |
| <b>3,13</b> | <b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:</b> | Normales  |
| <b>3,14</b> | <b>COMENTARIOS GENERALES:</b>        | Sector localizado en el suelo rural, distante aproximadamente 10 kms. del casco urbano de San Francisco, clima templado, altitud 2.200 m.s.n.m., sin problemas de seguridad, buen servicio de agua desde una corriente natural que entra a la finca |

#### **4 REGLAMENTACION URBANISTICA:**

De acuerdo con el **CONCEPTO DE USO DE SUELO** expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial el 15 de octubre de 2020, el predio, conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, adoptado mediante acuerdo municipal número 021 de 1999, en especial en sus artículos 120 al 130 y al mapa municipal de reglamentación del uso del Suelo Rural (mapa A-12), el predio presenta la siguiente categoría de uso del suelo: 7. SUELOS DE DISTRITOS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA. Uso Principal: Conservación de suelos y restauración ecológica. Usos Compatibles: Actividades agropastoriles. Usos Condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios. Usos Prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, minería, industria y usos urbanos. Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo criterio de desarrollo sostenible.

#### **5 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:**

- |             |                                    |                 |
|-------------|------------------------------------|-----------------|
| <b>5,01</b> | <b>IDENTIFICACION URBANISTICA:</b> | FINCA EL CARMEN |
|-------------|------------------------------------|-----------------|

**5,02 CABIDA SUPERFICIARIA:** 1,28Has.  
**Fuente:** Certificado de libertad

**5,03 LINDEROS:**  
Los linderos particulares del inmueble materia del presente avalúo se encuentran ampliamente descritos en la sentencia de adjudicación

SN del 26 de enero de 1988 de la Notaría 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

**5,04 FORMA GEOMETRICA:** Rectangular

**5,09 RELIEVE:** Plano

**7 SERVICIOS PUBLICOS**

7,01 ACUEDUCTO: No  
7,02 ALCANTARILLADO: No  
7,03 ENERGIA ELECTRICA: No  
7,04 RED TELEFONICA: No  
7,06 GAS NATURAL: No

**9 CONSIDERACIONES GENERALES**

**9,01** Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe las siguientes particularidades:

- 1 La localización del inmueble en un sector de uso conservación y restauración ecológica, de nivel socioeconómico medio, con buenas vías de acceso al sector y en particular al inmueble
- 2 Las buenas condiciones de seguridad del sector

**9,03 OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES:**  
De acuerdo con el estudio de mercado inmobiliario, se deduce una oferta moderada y una demanda moderada

**9,04 COMERCIALIZACION:**  
Moderada

**LOS VALORES DADOS EN ESTE AVALUO SON RESULTADO DE ANALISIS FISICOS Y FINANCIEROS REALIZADOS DE MANERA INDEPENDIENTE, BASADOS EN LAS INFORMACIONES SUMINISTRADAS POR LOS PROPIETARIOS, EN LA INSPECCION FISICA Y EN FUENTES DIVERSAS DEL MERCADO INMOBILIARIO**

**EL VALOR DEL AVALUO SE PODRA TOMAR COMO BASE PARA NEGOCIACIONES EN UN MERCADO ABIERTO DE OFERTA Y DEMANDA, SIN CONDICIONES ESPECIALES DE FORMA DE PAGO, ENTREGA O SUFICIENCIA JURIDICA, TENIENDOSE EN CUENTA LAS POSIBLES CIRCUNSTANCIAS QUE LIMITEN EL DOMINIO**

**LAS MEDIDAS DE LAS AREAS SON TENTATIVAS, EXTRACTADAS DE LOS DOCUMENTOS JURIDICOS EXAMINADOS PARA EL AVALUO; PARA MAYOR EXACTITUD DEBE ORDENARSE UN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ESPECIFICO**

**10      ANEXOS**

Mapa de localización  
Fotografías



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

## AVALUO COMERCIAL

No. 2010-0902

### **METODOLOGIA VALUATORIA**

Para la elaboración del presente avalúo se utilizó el método de

#### **COMPARACION**

el cual consiste en

tratar de estimar el valor de mercado en consideración a la vía comparativa con propiedades similares o con negocios recientes de los cuales se conozcan los precios reales y las condiciones de las transacciones. El grado de comparabilidad entre dos o más propiedades involucra un juicio respecto a su similitud en lo que concierne a la localización, características generales, vetustez, conservación, etc.

De acuerdo con el ESTUDIO DE MERCADO adjunto, no se encontraron propiedades similares en oferta en la zona; analizando las ofertas encontradas en otras veredas de San Francisco, con topografía similar, y con cercanía al casco urbano, se adoptó un valor por hectárea de \$50'000.000.

<b>FINCA RURAL</b>			
<b>FINCA EL CARMEN</b>		<b>San Francisco</b>	<b>Cundinamarca</b>
<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA M2</b>	<b>VALOR</b>	<b>SUB-TOTAL</b>
<b>TERRENO</b>	1,28	50.000.000	64.000.000
<b>TOTAL</b>			64.000.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 64.000.000</b>

**SON SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS**

**( \$ 64.000.000 ) MONEDA CORRIENTE**

Fecha del Avalúo:

15 de octubre de 2020

Validez del Avalúo:

Un año, siempre y cuando no se modifiquen las características del sector y del inmueble

Atentamente

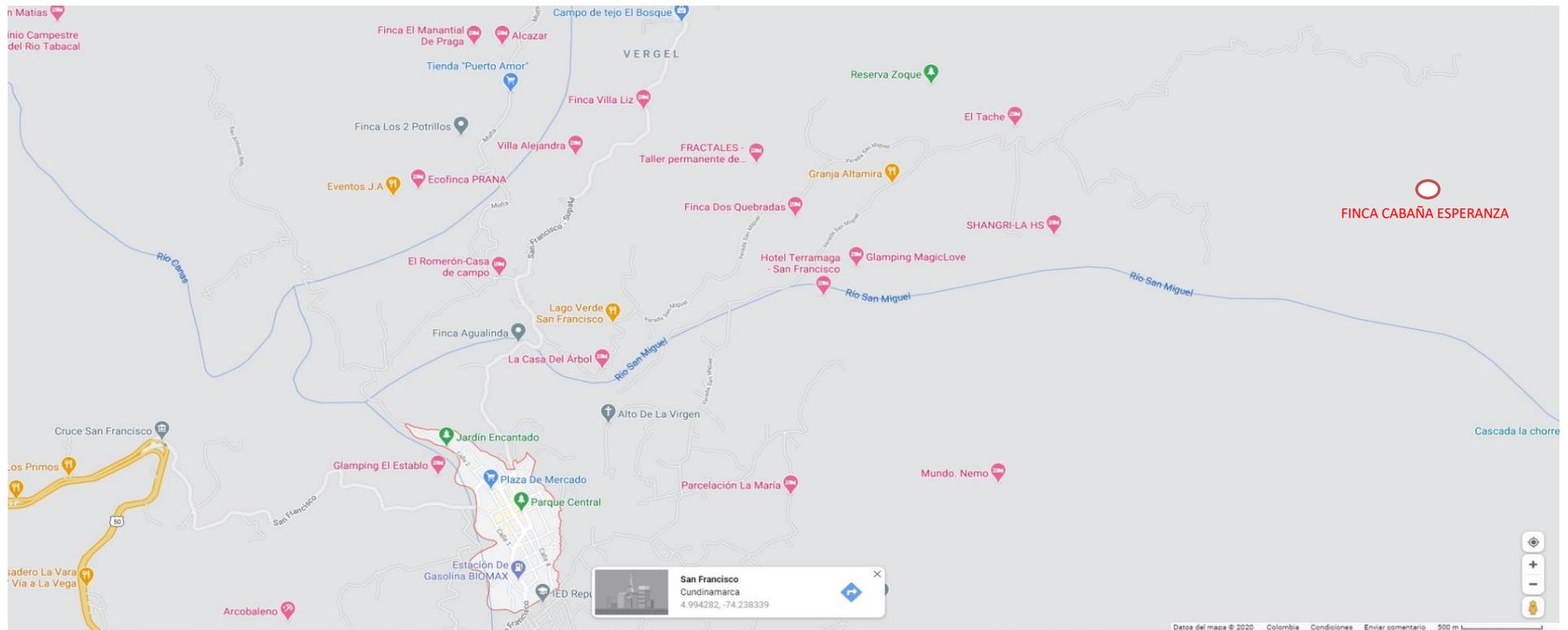
**Arq. JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

**Número de Avaluador AVAL-79230186**

**RAA - Registro Abierto de Avaluadores**

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV**

**Miembro activo de ASOLONJAS**



MAPA DE LOCALIZACION



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA

ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel: 3 10-253 1719  
avalcad@hotmail.com  
Bogotá D.C.

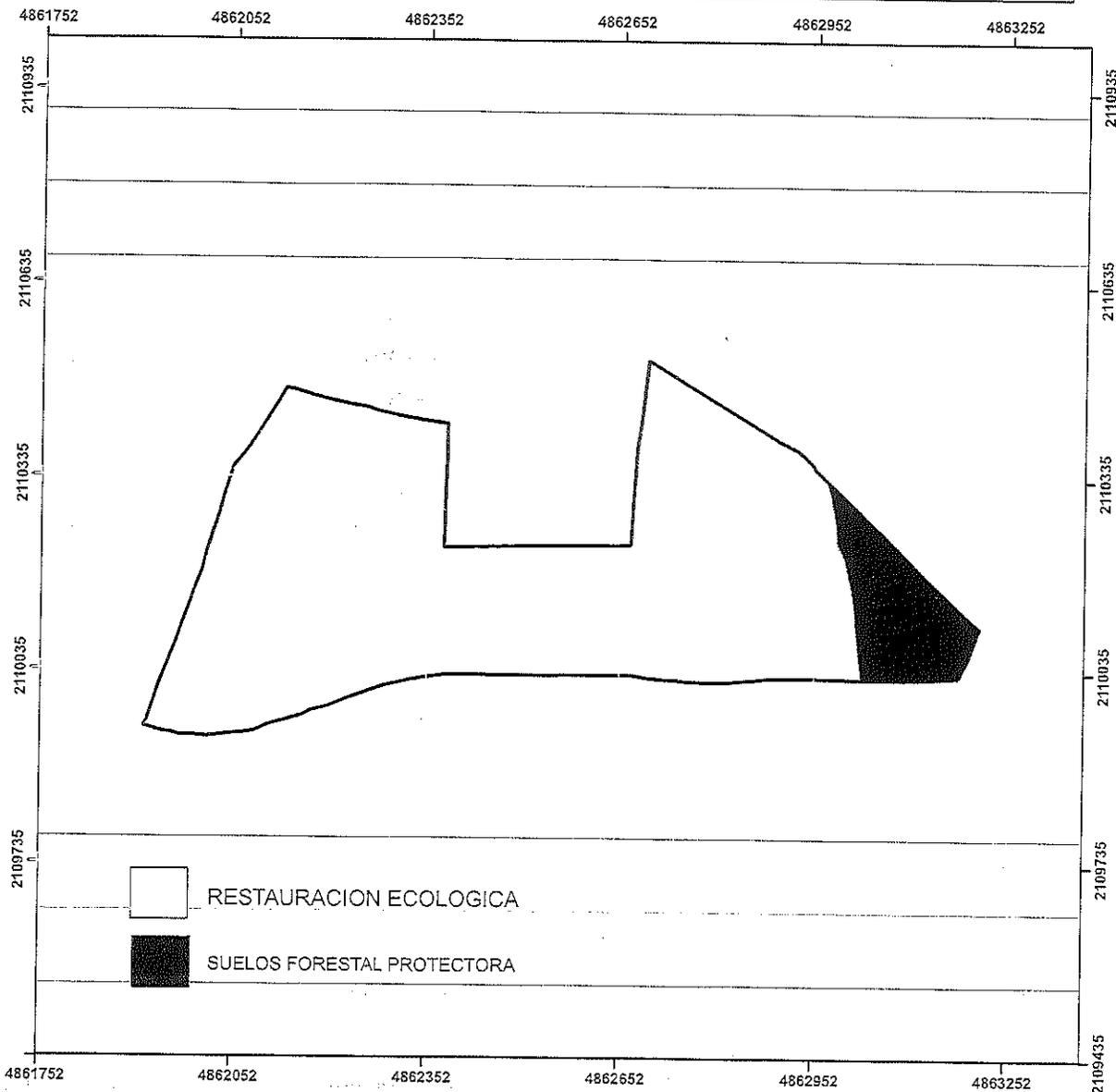
**AVALUO COMERCIAL**

**No. 2010-0902**

ESTUDIO DE MERCADO DE FECHA:		15/10/2020				
TIPO	DIRECCION	VALOR	AREA LOTE (Has.)	VR/Ha LOTE	CONTACTO	OBSERVACIONES
Finca rural	Vereda La Laja	800.000.000,00	16,00	50.000.000,00	FIV115025	A 4 kms. del pueblo
Finca rural	Vereda Sabaneta	2.300.000.000,00	75,00	30.666.666,67	3165-M2143597	Autopista K29+400, 5 nacederos, casa 180 m2
Finca rural		950.000.000,00	16,00	59.375.000,00	carminarentahousecapital	Sobre autopista
Finca rural	Vereda El Peñón	950.000.000,00	15,00	63.333.333,33	miremateseincosas	Sobre autopista, frente a la bomba El Chuscal

<b>VALOR PROMEDIO</b>	<b>50.843.750,00</b>
<b>VALOR ADOPTADO PARA EL AVALÚO</b>	<b>50.000.000,00</b>

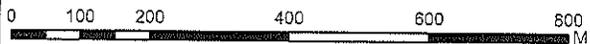
# PLANO DE LOCALIZACIÓN



CODIGO CATASTRAL:

256580000000000050215000000000

ESCALA:



SISTEMA DE COORDENADAS:

CTM12

Proyección: Transversal Mercator

Falso Este: 5000000

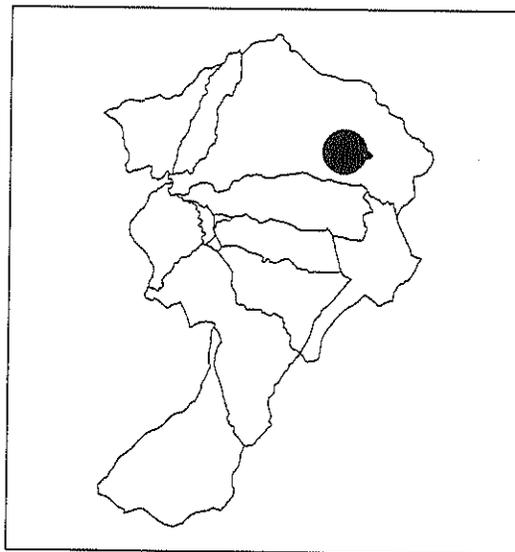
Falso Norte: 2000000

Meridiano Central: -73,0

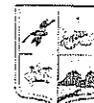
Latitud de Origen: 4,0

Factor de escalar: 0,9992

Unidad Lineal: Metro



ALCALDÍA DE SAN FRANCISCO DE SALES  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fecha: 2020

FUENTE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC



JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA  
ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR  
Cel. 310-2531719  
avaload@hotmail.com  
Bogotá D.C.

FINCA EL CARMEN  
San Francisco (Cundinamarca)



FINCA EL CARMEN  
San Francisco (Cundinamarca)



PIN de Validación: a98609e8



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79230186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79230186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	04 Ene 2019	Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**



PIN de Validación: a98609e8



Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 182 # 45-85 CASA 7  
Teléfono: 3102531719  
Correo Electrónico: [jhvj@hotmail.com](mailto:jhvj@hotmail.com)

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79230186.**

**El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a98609e8**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



Miembros Asociados y Federados a la  
**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS**  
**ASOLONJAS**

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

**JORGE HUMBERTO JIMENEZ VILLA**

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.230.186

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**

Matricula MI 0326

Vigencia

OCTUBRE 2020

  
  
**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente Ejecutivo